
BACHELORARBEIT

Herr

Philipp Seybold

Die Immobilie als Kapitalanlage für den privaten Investor.

Chance oder Risiko?

2015

BACHELORARBEIT

Die Immobilie als Kapitalanlage für den privaten Investor. Chance oder Risiko?

Autor:

Herr Philipp Seybold

Studiengang:

Angewandte Medien

Studiengruppe:

AM12wS4-B

Erstprüfer:

Prof. Herbert E. Graus

Zweitprüfer:

Dipl. Stefan Marsch

Einreichung:

Mannheim, 22.06.2015

BACHELOR THESIS

The investment in property value for private investors.

Chance or risk?

author:

Mr. Philipp Seybold

Course of studies:

Angewandte Medien

Seminar group:

AM12wS4-B

First examiner:

Prof. Herbert E. Graus

Second examiner:

Dipl. Stefan Marsch

submission:

Mannheim, 22.06.2015

Bibliografische Angaben

Seybold, Philipp

Die Immobilie als Kapitalanlage für den privaten Investor.
Chance oder Risiko?

The investment in property value for private investors.
Chance or risk?

50 Seiten, Hochschule Mittweida, University of Applied Sciences,
Fakultät Medien, Bachelorarbeit, 2015

Inhaltsverzeichnis	I
Abkürzungsverzeichnis	II
Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	IV
Vorwort	V
1 Einleitung	1
2 Grundlagen	3
2.1 Definitionen	3
2.2 Inflation und Deflation	4
2.3 Besonderheiten der Wohnimmobilie	5
2.4 Abgrenzung	6
3 Ruhestandsplanung	7
3.1 Veränderungen im Ruhestand	7
3.2 Motivation des Investors	7
4 Wer investiert in Immobilien?	9
4.1 Private Kapitalanleger	9
4.2 Institutionelle Kapitalanleger	10
5. Ziele und Strategien der Kapitalanleger	11
5.1 Core Immobilieninvestments	11
5.2 Core Plus Immobilieninvestments	12
5.3 Value-Added Immobilieninvestments	12
5.4 Opportunistic Immobilieninvestments	13
6 Möglichkeit der Kapitalanlage in Immobilien	14
6.1 Direkterwerb von Immobilien	14
6.1.1 Selbstgenutztes Wohneigentum	14
6.1.2 Fremdgenutzter Wohnbau	15
6.1.3 Gewerbeimmobilien	16
6.1.4 Immobilien für bestimmte Marktsegmente	16
6.1.5 Auslandsimmobilien	17
6.2 Indirekte Beteiligung an Immobilien	18
6.2.1 Immobilienaktien	18
6.2.2 Real Estate Investment Trusts	19

6.2.3 Offene Immobilienfonds	20
6.2.4 Geschlossene Immobilienfonds	21
7 Methoden der Investitionsrechnung	22
7.1 Systematisierung der Investitionsrechnung	22
7.2 Statische Methoden	23
7.2.1 Rentabilitätsrechnung	23
7.3 Dynamische Methoden	24
7.3.1 Kapitalwert-Methode	24
7.3.2 Interne-Zinssatz-Methode	25
7.3.3 Annuitätenmethode	25
7.4 Vergleich der Investitionsrechenmethoden	26
8 Berechnung einer Immobilieninvestition	28
8.1 Erfassung der Datenbasis	28
8.2 Investition für einen „durchschnittlichen“ Bürger	30
8.3 Investition für einen „überdurchschnittlichen“ Bürger	34
8.4 Ergebnisse des Fallbeispieles	36
9 Interview	38
10 Kritische Würdigung	41
10.1 SWOT-Analyse	46
10.2 Fazit	49
Literaturverzeichnis	VI
Eigenständigkeitserklärung	VII

Abkürzungsverzeichnis

A.	.....	Anhang
Abb.	.....	Abbildung
AG	.....	Aktiengesellschaft
BAR	.....	Bruttoanfangsrendite
bzgl.	.....	bezüglich
bzw.	.....	beziehungsweise
ca.	.....	circa
d.h.	.....	das heißt
Dt.	.....	Deutsch
EK	.....	Eigenkapital
evtl.	.....	eventuell
EZB	.....	Europäische Zentralbank
ggf.	.....	gegebenenfalls
GI	.....	Gesamtinvestitionsvolumen
inkl.	.....	inklusive
IZS	.....	Interner-Zinssatz
NAR	.....	Nettoanfangsrendite
NK	.....	Nebenkosten
NOI1	.....	Jahresnettomiete
No.	.....	Number
p.a.	.....	pro anno
S.	.....	Seite
SA	.....	Selbstauskunft
sog.	.....	sogenannt
u.a.	.....	und andere
Vgl.	.....	Vergleiche

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Beispiel einer Immobilie als Kapitalanlage

Abbildung 2: Besonderheiten der Eigentumswohnung

Abbildung 3: Entscheidungskriterien für ein Eigenwohnheim

Abbildung 4: Schaubild zur Marktentwicklung der Deutsche Wohnen AG

Abbildung 5: Entwicklung der Quadratmeterpreise in Mannheim 2011 - 2014

Abbildung 6: Entwicklung der Mietpreise in Mannheim 2011 – 2014

Abbildung 7: Geldwerte

Abbildung 8: Sachwerte

Abbildung 9: Allgemeines Rechenbeispiel Geldwert/ Sachwert

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Immobilienarten

Tabelle 2: Immobilieninvestoren

Tabelle 3: Methoden der Investitionsrechnung

Tabelle 4: Eigentumswohnungen

Tabelle 5: Mietwohnungen

Vorwort

Aktuell ist es auf dem Immobilienmarkt eine heiß diskutierte Frage: Wird der Boom auf dem deutschen Immobilienmarkt noch länger anhalten, oder droht er zu platzen?

Viele private Kapitalanleger diskutieren, ob sie ihr Geld jetzt noch in Immobilien, aufgrund der steigenden Preise in den Metropolregionen, investieren sollen oder alternative Investitionsanlagen bevorzugen.

Jedoch sind mehrfache Immobilienbesitzer der Meinung, dass die Lage in Deutschland auf dem Immobilienmarkt sehr erfreulich bleibt, denn eines der wichtigsten Grundbedürfnisse der Menschen ist es, ein Dach über dem Kopf zu haben.¹ Trotz dass die Geburtenrate in Deutschland immer weiter sinkt, führen viele Gründe dazu, dass Wohnraum stets benötigt wird. Dazu zählen insbesondere steigende arbeitsmarktbedingte Zuwanderungsraten in Ballungsgebieten, eine erhöhte Nachfrage an Single Haushalten und Bedürfnisse nach größerer Wohnfläche.²

¹ Vgl. www.handelsblatt.com/finanzen/Immobilie - abgerufen am 09.03.2015

² Vgl. www.kapitalanlageimmobilien.net - abgerufen am 09.03.2015

1 Einleitung

Die Zinssätze im Tief, Finanzkrisen überschütteten die Welt und zusätzlich droht eine Inflation.

Jeder Anleger ist zurzeit besorgt um sein Privatvermögen, das bislang gesichert schien.³ Investoren suchen nun nach wertstabilen Anlagemöglichkeiten, um die Unsicherheiten der Finanzmärkte zu umgehen. Dieser Auftrieb kommt den Immobilienmärkten zugute und beschwingt regelrecht die gesamte Branche mit neuer Dynamik. Ungeachtet der hohen Preiskategorien und ohne Besorgnis stürzen sich private Anleger trotz alledem immer noch auf das standhafte Betongold.⁴ Doch ungewiss ist dabei, welchen Profit sie mit dieser Investition in der Zukunft erwirtschaften können und welchen Unruhen und Bewegungen dieser Markt unterliegen wird.



Abbildung 1: Beispiel einer Immobilie als Kapitalanlage

Die Möglichkeit der Kapitalanlage in Immobilien ist aktuell eine sehr begehrte und attraktive Möglichkeit des sonst breit gefächerten Spektrums der Finanzanlagen. Der Erwerb einer Immobilie ist im privaten Bereich in der Regel die größte und langfristigste Investition, die eine Person tätigt. Die hohen Investitionssummen setzen meist, bei selbst genutztem Eigentum, eine lange Finanzierungsphase voraus. Aus Sicht eines privaten Kapitalanlegers genießen Immobilien als Realwert einen hohen Stellenwert bei der Altersvorsorge, denen hinsichtlich der Negativentwicklung bei der gesetzlichen Rentenversicherung eine steigende Bedeutung zukommt.⁵ Gerade das Niedrigzinsniveau treibt viele Menschen zum Kauf einer Immobilie an. Der historisch günstige Baugeldzins macht es möglich, über eine vermietete Immobilie langfristig Vermögen aufzubauen. Auch vor dem Hintergrund immer

³ Vgl. Welt Online (2012)

⁴ Vgl. Schubert, A. (2012)

⁵ Vgl. Gondring u. Lammel, A. (2001)

wieder auftauchender Finanzkrisen, stellt der Immobilienbesitz eine krisensichere Anlageform dar.⁶ Doch wer sind diese Leute, die aktuell Immobilien kaufen? Welches Ziel verfolgen sie mit dieser Anlagestrategie und wie und vor allem in was investieren sie in Anbetracht des verbundenen Risikos? Denn auch im Immobiliensektor gibt es ein breites Angebot an verschiedenen Anlagemöglichkeiten. Auf diese Fragen soll im Folgenden eingegangen werden und Licht ins dunkle und oft sehr undurchsichtige Geflecht von Kapitalanlagen im Immobilienbereich gebracht werden.

⁶ Vgl. Irle, (2010), S. 249ff

2 Grundlagen

Angehend werden die wichtigsten Definitionen näher erläutert, Besonderheiten der Kapitalanlage definiert und eine Abgrenzung vorgenommen.

In der vorliegenden Thesis liegt der Fokus ausschließlich auf wohnwirtschaftlich genutzten Objekten, im Speziellen die Eigentumswohnung als Kapitalanlage. Gewerblich oder gemischt genutzte Immobilien bleiben Aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit und begrenzten Mieternachfrage außen vor.

2.1 Definitionen

Immobilienarten

Wohnimmobilien	Gewerbeimmobilien	Industrieimmobilien	Sonderimmobilien
Ein- und Zweifamilienhäuser	Büroimmobilien	Produktionsgebäude	Hotelimmobilien
Mehrfamilienhäuser	Handelsimmobilien	Werkstätten	Freizeitimmobilien
Wohnanlagen	Gewerbeparks	Lagerhallen	Infrastrukturimmobilien
Eigentumswohnungen	Logistikimmobilien	Industrieparks	Sonstige z.B. Verkehrs-, Sozial- und Kulturimmobilien

Tabelle 1: Immobilienarten

Quelle: Walzel, B. (2008), S. 120.

Abhängig von Kundenvorstellungen und der Fläche der Immobilien, können diese in verschiedene Kategorien unterteilt werden.⁷

⁷ Vgl. www.finreal.de/immobilienanlage/immobilienarten/index.html - abgerufen am 09.03.2015

Zur Sparte der Wohnimmobilien gehören Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen und Eigentumswohnungen. Wohnimmobilien können sowohl zur Vermietung als auch zur Eigennutzung verwendet werden.

Gewerbeimmobilien können Praxis-, Büro-, Handels- und Logistikimmobilien oder Gewerbeparks sein, welche verpachtet oder vermietet werden. Bei einer Eigennutzung dieser Immobilienart wird von Betriebsimmobilien gesprochen.

Unter die Kategorie der Industrieimmobilien zählen Produktionsgebäude, Werkstätten, Lagerhallen und Industrieparks.

Die Sonderimmobilien können Hotel-, Freizeit-, Infrastrukturimmobilien oder auch Verkehrs-, Sozial- und Kulturimmobilien sein.⁸

2.2 Inflation und Deflation

Die Finanzwelt unterscheidet sich zwei wichtige Faktoren, welche die Wirtschaftsstabilität und die Aktienmärkte ins Schwanken bringen können, die sogenannte Inflation und Deflation.⁹

In Zeiten der Inflation verlieren die Menschen das Vertrauen in ihr Geld, die umlaufende Menge des Geldes steigt horrend an. Sachwerte, wie beispielsweise Immobilien, haben Vorrang gegenüber Geldwerten, Unternehmen sind nicht mehr in der Lage konkret zu kalkulieren und schlussfolgernd daraus wird der freie Handel in seinem Tun stark behindert und eingeschränkt.

Insgesamt lässt sich die Inflation durch eine aufwärtsgerichtete Lohn-Preis-Spirale charakterisieren.¹⁰

Deflation hingegen beschreibt die Situation der Nachfrageschwäche. Verbraucher befürchten das zum Erliegen kommen der Wirtschaft, wodurch Geldmenge wie auch Geldumlauf sinken. Gleich der Inflation, lässt sich auch diese Entwicklung spiralförmig darstellen, nur hierbei in die entgegengesetzte Richtung. Als Konsequenz bangen Unternehmen um den Absatz, was zu Preisverfall und Entlassungen führt. Banken werden ebenfalls in Mitleidenschaft gezogen, sie fürchten um ihre Kredite und ziehen ausgelegte Darlehen wieder ein. Der Staat, der letzte negativ - Träger dieser Kette, wird durch weniger Steuereinnahmen zum Einleiten von Sparmaßnahmen gedrängt.¹¹

⁸ Vgl. www.finreal.de/immobilienanlage/immobilienarten/index.html - abgerufen am 09.03.2015

⁹ Vgl. Kunczler, (2010), S. 24

¹⁰ Vgl. Hufer, (2011), S. 13

¹¹ Vgl. Hufer, (2011), S. 14

2.3 Besonderheiten der Eigentumswohnung

Eigentumswohnungen fallen unter den Begriff „Immobilienanlage“ und stehen mit diesen in vielen Punkten im Zusammenhang. Jedoch grenzen sie sich gleichzeitig mit einigen Eigenschaften stark von anderen Investitionsanlagen ab.

Besonderheiten der Eigentumswohnung
<ul style="list-style-type: none"> • Immobilität • Heterogenität • Geringe Markttransparenz • Begrenzte Substituierbarkeit • Lange Lebensdauer • Lange Realisierungsphase • Geringe Anpassungselastizität an Marktveränderungen • Zyklizität • Hohe Investitionskosten • Hohe Transaktionskosten • Abhängigkeit von Volkswirtschaft und Demografie

Abbildung 2: Besonderheiten der Eigentumswohnung

Quelle: Bone-Winkel, (2008), S. 17.

Die Immobilität wird ebenfalls als Ortsgebundenheitsmerkmal bezeichnet und ist somit einer der wichtigsten Faktoren bei der Wahl des Kaufes einer Kapitalanlage. Die Umgebung ist das Augenmerk für die Nutzungsmöglichkeit und zusätzlich für den ökonomischen Wert. Jede Lage ist einzigartig, eingeschlossen mit der einmaligen Architektur, die Heterogenität der Immobilie.¹² Daraus lässt sich jedoch auch nur eine begrenzte Markttransparenz ableiten, da jede Immobilie unterschiedliche Charaktere aufweist und dazu die Transaktionskosten landesüblich nicht öffentlich dargelegt werden. Zu den elementaren Grundbedürfnissen der Gesellschaft zählt an erster Stelle das Recht auf Wohnraum, jedoch ist dieser nur begrenzt substituierbar. Die Immobilien unterliegen einer langen Lebensdauer. Die überschüssige Nachfrage am Markt nach Immobilien kann nicht unmittelbar gestillt werden, da Wohnimmobilien lange Realisierungsphasen in sich tragen. Von der Grundidee bis zur Fertigstellung des Objektes können bis zu fünf Jahre angesetzt werden, wodurch es zu einer geringen Anpassungselastizität und Zyklizität kommt. Desweiteren sind langjährige Investitionen in Immobilien mit hohen Investitions-

¹² Vgl. Bone-Winkel, (2008), S. 15

und Transaktionskosten behaftet. Die Rendite der Immobilie ist von der volkswirtschaftlichen und demographischen Entwicklung geprägt.¹³

2.4 Abgrenzung

Die Nachfrage nach Immobilien als Kapitalanlage in Deutschland ist in unserer heutigen Zeit sehr gefragt.¹⁴ Hinzu kommt, dass sich die Finanzierungszinssätze auf historisch niedrigem Niveau befinden.¹⁵ Dabei stehen nicht nur die privaten Investoren im Vordergrund, sondern auch viele Großanleger sind auf der Suche nach geeigneten Investitionsanlagen aufgrund des schwankenden und doch sehr unsicheren Finanzmarktes.¹⁶ Jedoch gibt es Faktoren, die den Immobilienmarkt negativ beeinflussen können, wie der demographische Wandel der deutschen Bevölkerung. Seit dem Jahr 2002 ist die Zahl der Einwohner in Deutschland kontinuierlich gesunken. Ausschlaggebend dafür wird der Rückgang der Geburtenrate deutscher Kinder gesehen.¹⁷ Nach den Aussagen von Just (2009) ist die Anzahl der Bewohner mitentscheidend für die Attraktivität des Objektes und sichert damit eine langfristige Vermietbarkeit oder gar die Möglichkeit, die Immobilie wertsteigernd wieder zu veräußern. Laut Just wächst die Nachfrage nach Wohnfläche in den wirtschaftlich starken Metropolregionen und Ballungsräumen bis 2029 stetig an und die Wohnungsknappheit wird weiter in den Fokus der Öffentlichkeit rücken, als ein zentrales Problem der nächsten Generation.¹⁸

¹³ Vgl. Bone-Winkel, (2008), S. 16

¹⁴ Vgl. Frankfurter Allgemeine Zeitung, „Niedrige Zinsen halten den Wohnungskauf attraktiv“

¹⁵ Vgl. www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien - abgerufen am 13.03.2015

¹⁶ Vgl. www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien - abgerufen am 13.03.2015

¹⁷ Vgl. Just, (2009), S. 121.

¹⁸ Vgl. Just, (2009), S. 126.

3 Ruhestandsplanung

3.1 Veränderungen im Ruhestand

Mehr als die Hälfte aller Deutschen im Alter zwischen 55 und 65 Jahren ist bereits nicht mehr berufstätig. Das durchschnittliche Renteneintrittsalter in Deutschland beträgt weniger als 63 Jahre. Bei einer zu erwartenden Restlebenszeit von mindestens 20 Jahren steht einem also mehr als ein Viertel des Lebens noch bevor.¹⁹ Dieser neue Lebensabschnitt bringt Herausforderungen mit sich, die es dann zu meistern gilt. Einerseits mehr Zeit für Familie und Freunde, andererseits vielleicht auch die geographische Umorientierung aufgrund ausgezogener Kinder oder altersgerechter Umstrukturierung der Immobilie. Auch für Reisen und Hobbys ist mehr Raum. Auch die Wohnsituation will neu überlegt sein. Die Kinder sind ausgezogen, und das Haus oder die Wohnung ist zu groß geworden. Unter Umständen geht das Verrichten der Gartenarbeit wegen gesundheitlicher Probleme nicht mehr so leicht von der Hand. Die Umsetzung der Ziele und Wünsche für den neuen Lebensabschnitt sind abhängig von den vorhandenen finanziellen Mitteln.²⁰

Auch wenn die Planung des Ruhestandes als sehr wichtig erachtet wird, bringen die Bundesbürger im Durchschnitt mehr Zeit für den Kauf eines Autos oder einer Einbauküche auf.

3.2 Motivation des Investors

Handlungen ohne Ziele erfolgen wahllos und zufällig. Planungen jeglicher Art sind ohne die vorherige Festlegung dessen, was erreicht werden soll, unmöglich.

Wie bei der Altersversorgungsplanung in jungen Jahren, ist am Anfang der Ruhestandsplanung zu klären, welche Ziele im Ruhestand überhaupt angestrebt werden und welche Motivation der Investor für den Erwerb einer Immobilie hat.

Persönliche Ziele im Ruhestand

- Vermögensaufbau
- Vermögenserhalt
- Lebenslanges Zusatzeinkommen

¹⁹ Vgl. Opoczynski, (2008), S. 220

²⁰ Vgl. Opoczynski, (2008), S. 221

- Persönliche Sicherheit
- Wohnen im eigenen Heim
- Absicherung bei Krankheit, Hilfe- und Pflegebedürftigkeit
- Absicherung von Angehörigen
- Absicherung von Vermögenswerten
- Steuern sparen
- Vererben
- Leben genießen

Motivation des Investors

Der Schwerpunkt beim Erwerb einer Eigentumswohnung liegt bei einem privaten Investor vor allem auf dem erwünschten Profit, der für ihn als antreibende Motivation fungiert.²¹



Abbildung 3: Entscheidungskriterien für ein Eigenwohnheim

Quelle: Brunner, (2009), S. 13.

²¹ Vgl. Just, (2009), S. 16ff.

4 Wer investiert in Immobilien?

Private Investoren	Institutionelle Investoren	Unternehmen
Selbstnutzer	Versicherungsunternehmen	Selbstnutzer
Kapitalanleger	Offene und geschlossene Immobilienfonds	Kapitalanleger
Private Equity	Ausländische Investoren	
	REITs/ Immobilien-AG	
	Leasinggesellschaften	

Tabelle 2: Immobilieninvestoren

Es gibt eine große Anzahl von Teilnehmern am Markt für Immobilieninvestitionen. Genauso unterschiedlich sind deren Absichten und Ziele, die sie mit Ihren Investitionen verfolgen. Immobilien genießen sowohl bei Unternehmen als auch bei privaten Haushalten einen sehr hohen Stellenwert. In der Regel hat der Immobilienbesitz sogar den größten prozentualen Anteil am Gesamtvermögen.²² Im folgenden werden die verschiedenen Marktteilnehmer genannt und erläutert. Hier wird zwischen privaten Kapitalanlegern und institutionellen Anlegern unterschieden.

4.1 Private Kapitalanleger

Private Kapitalanleger investieren in Immobilien, um Ihr erwirtschaftetes Geld gewinnbringend bzw. sicher am Kapitalmarkt unterzubringen. Sie gelten auch als „freie Investoren“ oder Kleinanleger und legen im Vergleich nur geringe Summen am Immobilienmarkt an. Hier wird nochmals zwischen privaten Anlegern unterschieden, die in ein Eigenheim zur Selbstnutzung oder in einen fremd genutzten Wohnbau investieren.²³

²² Vgl. Gondring u. Lammel, (2001)

²³ Vgl. www.investoren-beteiligung.de/index.php/Investoren-Definition – abgerufen am 13.03.2015

Auf die genauen Anlageformen sowie deren Strategien wird noch genauer auf den folgenden Seiten eingegangen.

4.2 Institutionelle Kapitalanleger

Institutionelle Investoren hingegen sind meist Unternehmen wie Anlagegesellschaften, Banken und Versicherungen oder Bund und Länder, also auch der deutsche Staat. Sie verfügen meist über ein erweitertes Finanz- und Anlagewissen als private Kapitalanleger und besitzen auch ein größeres Investitionsvolumen. Das Invest eines institutionellen Marktteilnehmers, auch in Immobilien, hat daher wesentlich größeren Einfluss auf den direkten Markt, als die Investition eines kleinen privaten Anlegers.²⁴

²⁴ Vgl. www.investoren-beteiligung.de/index.php/Investoren-Definition – abgerufen am 13.03.2015

5 Ziele und Strategien der Kapitalanleger

Das Alleinstellungsmerkmal der Kapitalanlage in Immobilien ist sicherlich der Sachwertcharakter des Investitionsobjektes. Kontrovers zu möglichen anderen Anlageformen, pyhsische Rohstoffe ausgenommen, ist hier das Anlageobjekt direkt greifbar und existent. Deshalb genießen Immobilien eine besondere Position innerhalb des Spektrums möglicher Kapitalanlageformen. Die vermeintlich langfristige Sicherheit der investierten Mittel bewegt viele Anleger, Immobilien die Präferenz vor höher rentierlichen Anlagearten zu geben.²⁵ Dabei spielt sich der Wettbewerb auch innerhalb des Immobilienmarktes ab. Diese Vielzahl von am Markt offerierten Angeboten müssen zuerst unterschieden werden können. Dies ist möglich, wenn man sie in ihre Investitionsstrategien unterscheidet und vergleicht. Die drei Hauptstrategien bei Kapitalanlagen in Immobilien werden im Folgenden analysiert.

5.1 Core Immobilieninvestments

Die Strategie des Core Immobilieninvestments richtet den Fokus auf den Standort der Immobilie. Dabei wird in Metropolen auf der ganzen Welt investiert. Exklusive Innenstadtlagen in großen Weltmetropolen wie z.B. Paris, New York, London, etc. kommen hier in Frage. Diese Objekte in den 1-A-Lagen der internationalen Immobilienstandorte definieren sich selbstredend über den Preis. Höhere Einkaufspreise werden zu Lasten der Rendite in Kauf genommen, der Fokus liegt auf der Qualität, die Rendite somit zweitrangig. Aufgrund der enormen Nachfrage ist jedoch eine kontinuierliche und langfristige Wertsteigerung gegeben. Ein Leerstand und somit Mietausfälle oder volatile Mietausschüttungen können angesichts der Exklusivität der Lage und der verbundenen Nachfrage namhafter und bonitätsstarker Mieter nahezu ausgeschlossen werden und generieren den sogenannten „Cash-Flow“. Investoren von Core Immobilien verfügen über eine geringere Risikobereitschaft und verfolgen eine langfristige Investitionsstrategie.²⁶

Eigenkapitalrendite: 4-6%

Halteperiode: 10 + Jahre

Risiko: gering

²⁵ Vgl. Brunner, (2009), S. 47

²⁶ Vgl. www.stalys.de/data/immobilieninvestmentstrategien3.htm - abgerufen am 14.03.2015

5.2 Core Plus Immobilieninvestments

Die Core Plus Strategie legt den Fokus, im Gegensatz zur Core Strategie, auf die Steigerung der Mieteinnahmen durch Ausschöpfung des versteckten Potentials der Immobilie. Durch Maßnahmen wie Mieterhöhungen und Neuvermietung wird ein erhöhter Cash-Flow und somit eine gesteigerte Rendite erzielt. Oftmals wird durch die Revitalisierung eines Objektes auch neues Mietertragspotential geschaffen. Die gewünschte Rendite wird folglich erst durch verschiedene Maßnahmen generiert. Die Core Plus Strategie nimmt eine anfänglich schwache Rendite in Kauf, durch Entwicklung der Immobilie wird diese jedoch zeitnah ausgebaut und übertrifft bei Fertigstellung des Projektes im Regelfall die Rendite der Core Strategie. Eine gefragte Stadtlage ist Grundvoraussetzung, um eine Mietnachfrage und ständige Vermietung zu gewährleisten. Nach Revitalisierung und Entwicklung des Objektes kann das Objekt zu einem erhöhten Kaufpreis mittelfristig wieder verkauft werden.²⁷

Eigenkapitalrendite: 5-8%

Halteperiode: 5-10 Jahre

Risiko: gering - mittel

5.3 Value Added Immobilieninvestments

Das Hauptaugenmerk der Value Added Strategie liegt auf dem Erzielen hoher Renditen, die Lage spielt eine untergeordnete Rolle, strukturschwache Regionen oder soziale Brennpunkte werden jedoch weiter gemieden. In diese Kategorie fällt insbesondere das Aufkaufen bestehender, oft unterbewerteter Liegenschaften in weniger gesuchten Standorten und deren Neupositionierung bzw. Revitalisierung am Markt. Dies geschieht mit gezielten Maßnahmen wie z.B. Mieterwechsel oder Imageaufbesserung. Das Risiko bei dieser Anlagestrategie liegt in der Prognose, die für das jeweilige Objekt getroffen wird. Kann eine Revitalisierung bzw. ein Mieterwechsel die Erträge steigern? Wie wird das Objekt nach Neupositionierung am Markt angenommen? Diese Fragen sind zu Beginn offen und entscheiden letztendlich über Erfolg oder Nichterfolg einer Kapitalanlage in Immobilien im Value Added Bereich. Durch diese vielen Unwägbarkeiten ist vom Kapitalanleger eine erhöhte Risikobereitschaft zu erwarten.²⁸

²⁷ Vgl. www.stalys.de/data/immobilieninvestmentstrategien3.htm - abgerufen am 14.03.2015

²⁸ Vgl. www.stalys.de/data/immobilieninvestmentstrategien4.htm - abgerufen am 15.03.2015

Eigenkapitalrendite: 10-18%

Halteperiode: 3-8 Jahre

Risiko: mittel

5.4 Opportunistic Immobilieninvestments

Die Strategie Opportunistic Immobilieninvestment verfolgt das Ziel der Renditemaximierung. Das Anlagespektrum reicht von der Projektentwicklung (Neubauprojekte) bis hin zur Repositionierung von Bestandsimmobilien. Es werden vor allem unterbewertete Liegenschaften, häufig in schwierigen Marktumfeld, gesucht, die z.B. einen schlechten Mietermix oder hohe Leerstände aufweisen. Die Gebäude werden nach Revitalisierung und einer kurzen Haltedauer wieder am Markt platziert und abgestoßen. Durch die Nichtberücksichtigung des Kriteriums „Lage/Standort“ ist vom Kapitalgeber jedoch eine hohe Risikobereitschaft erforderlich, da als Abnehmer nur ein begrenztes Käuferklientel in Frage kommt und eine Weiterveräußerung nicht garantiert werden kann.²⁹

Ein Extrembeispiel für Opportunistische Kapitalanlagen in Immobilien bietet die kanadische Walton Group: Der Landentwickler kauft Farmland in Kanada, das in Absprache mit den dortigen Kommunen eventuell als Bauland erschlossen werden soll. Bei diesem, fast schon „Poker“, streben die Anbieter eine Kapitalrendite von über 30 % innerhalb von fünf Jahren an, die in Einzelfällen auch erzielt wird.³⁰

Eigenkapitalrendite: 18-30%

Halteperiode: 1-6 Jahre

Risiko: hoch

²⁹ Vgl. www.stalys.de/data/immobilieninvestmentstrategien4.htm - abgerufen am 15.03.2015

³⁰ Vgl. www.dm-beratung.de/geldanlage/immobilienfonds.php - abgerufen am 15.03.2015

6 Möglichkeit der Kapitalanlage in Immobilien

Wie bereits angedeutet, ist der Markt für Kapitalanlagen im Immobiliensektor sehr breit gefächert. Es gibt eine Vielzahl von verschiedenen Anlagemöglichkeiten in Immobilien. Das geht von der eigengenutzten Eigentumswohnung bis hin zu Immobilienbeteiligungen in Form von Fonds oder Aktien.³¹ Ein hochkomplexes und weitreichendes Spektrum, das heute in der Finanzbranche nicht mehr wegzudenken ist und einem immer größeren Stellenwert bekommt, als es Immobilien noch vor einigen Jahren hatten. Die Immobilienprodukte sind in folgender Aufstellung nach dem direkten Erwerb und dem indirekten Erwerb der Immobilie gegliedert.

6.1 Direkterwerb von Immobilien

Der Direkterwerb bezeichnet das, wie der Name bereits zeigt, direkte Eigentum an einer Immobilie bzw. an einem Grundstück. Hier wird das Objekt vom Kapitalanleger gekauft und dieser ist auch im Grundbuch als nachfolgender Eigentümer eingetragen. Der große Vorteil im Direkterwerb einer Immobilie ist, dass der Kapitalanleger noch sieht in was er investiert. Während die großen Fonds mittlerweile eine Vielzahl von hunderten Objekten in einem Portfolio platziert und das einzelne Objekt hier untergeht. Diese direkte Steuerung eines einzelnen Objekts gibt dem Investor ein gutes Gefühl eine greifbare Investition zu tätigen.³²

6.1.1 Selbstgenutztes Wohneigentum

Selbstgenutztes Wohneigentum zur Kapitalanlage ist eine der häufigsten Kapitalanlagen der breiten Bevölkerung. Hier wird anstatt Jahrzehnte lang Miete zu zahlen in das Eigenheim investiert. Oft sind hierbei langfristige Finanzierungen angedacht. Die Haltedauer beträgt meist ein Leben lang. Häufig ist der Erwerb eines Eigenheims keine wirkliche Kapitalanlage, da durch die Eigennutzung keine erwirtschafteten Erträge (Mietzahlungen) regelmäßig eingehen. Das selbstgenutzte Wohneigentum kann also nur als Kapitalanlage gesehen werden, wenn Zins und Tilgung, sprich die monatliche Annuität geringer ist als die Miete, die bisher gezahlt wurde. Dann entsteht durch den Erwerb der

³¹ Vgl. Krafczyk, (2007), S. 11

³² Vgl. Krafczyk, (2007), S. 15

Immobilie ein Vorteil gegenüber der Miete und man kann diesen Vorgang als Kapitalanlage in Immobilien bezeichnen. Ein weitere Vorteil ist, nach Tilgung des Fremdkapitalanteils, der vorhandene Sachwert, der jederzeit veräußert bzw. fremd vermietet werden kann. Es gibt dem Anleger Sicherheit für die Zukunft. Ob sich der Kauf eines Eigenheims rechnet, hängt immer von der individuellen Person ab. Hier spielen Kreditwürdigkeit, Eigenkapital, monatliches Einkommen sowie der aktuelle Zinssatz neben der zu finanzierenden Immobilie die größte Rolle und entscheiden über Sinnhaftigkeit.³³

6.1.2 Fremdgenutzter Wohnbau

Der Erwerb von fremdgenutztem Wohnraum ist der „Klassiker“ der Kapitalanlagen in Immobilien. Diese Art von Kapitalanlage im privaten Bereich wird in Deutschland immer beliebter und ist gerade aktuell am Markt stark nachgefragt. Kein Wunder, denn sie kann dem Privatanleger entweder mittelfristig viel Geld sparen oder ihm eine gute Rendite ermöglichen. Auch hier hat der Anleger eine hohe Sicherheit, da er in einen realen Sachwert investiert.³⁴ Oft sind diese Investitionen der Grundstein für die spätere Altersvorsorge, welche gerade aktuell eine besondere Rolle in unserer Gesellschaft spielt und höchstwahrscheinlich immer wichtiger wird. Nicht zu verachten ist der Steuervorteil, auf den die meisten privaten Kapitalanleger bei Immobilienkauf aus sind. Bei vermieteten Immobilien können bestimmte Werbungskosten mit den entsprechenden Mieteinnahmen verrechnet werden. Übersteigen die Werbungskosten die Mieteinnahmen, so entstehen „Verluste aus Vermietung und Verpachtung“, die steuerlich geltend gemacht werden können.³⁵ Ebenso kann durch Abschreibungen der Wertverlust einer Immobilie steuerlich geltend gemacht werden, indem man Anschaffungs-, Herstellungs- und Nebenkosten des reinen Objekts auf die Jahre der Nutzung verteilt und mit den Mieteinnahmen verrechnet. Der Nachteil bei dieser Option der Kapitalanlage in Immobilien liegt in dem erhöhten Verwaltungsaufwand. Es erfordert viel Zeit und oft auch Nerven, die Mietverwaltung eines Objekts bzw. mehrerer Wohnungen in Eigenregie zu übernehmen. Viele private Eigentümer verfügen auch nicht über die nötigen Grundkenntnisse im Immobilienbereich und handeln oft falsch. Hier empfiehlt es sich eine entweder einzelne Wohnung im größeren Objekt zu erwerben. Man ist hier durch die Eigentümergemeinschaft, sowie die Hausverwaltung in vielen Dingen besser beraten. Beim Erwerb von Mehrfamilienhäusern ist abzuwägen, ob der Einsatz einer Hausverwaltung rechnerisch Sinn macht, da sie erhebliche Kosten verursachen kann und somit die Rendite schmälert.³⁶

³³ Vgl. Sailer, (2000), S. 205

³⁴ Vgl. Sailer, (2000), S. 107

³⁵ Vgl. <http://noor.de/Kauf-von-Immobilien-als-Kapitalanlage.html> – abgerufen am 15.03.2015

³⁶ Vgl. Sailer, (2000), S. 107

6.1.3 Gewerbeimmobilien

Gewerbeimmobilien, sind in diesem Zusammenhang Objekte, die vom Mieter zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Diese könnten zum Beispiel Büro-, Industrie-, Hotel- oder auch Einzelhandelsimmobilien sein. Wir betrachten das Beispiel an vermieteten Bürohäusern.³⁷ Ein Vorteil bei dieser Art der Kapitalanlage in Immobilien ist die Mieterauswahl. Hier kann ein Ankermieter einer größeren Fläche als großes Unternehmen mit gutem Ruf und einer langen, vertraglich festgesetzten Mietzeit das gesamte Objekt aufwerten. Ein weiterer positiver Aspekt, ist die lange Mietzeit der Unternehmen.³⁸ Am Markt wird in der Regel zwischen 5-10 Jahren fest angemietet mit der Option auf Verlängerung der Mietzeit. Das heißt, es besteht keine allzu große Gefahr von Fluktuation mit ständig wechselnden Mietern. Dementsprechend ist der Verwaltungsaufwand geringer. Der Nachteil bei Investitionen in Gewerbeimmobilien besteht in dem erhöhten Risiko. Wenn nach der vertraglich vereinbarten Mietzeit keine Verlängerung stattfindet, so muss höchstwahrscheinlich in den Zustand der Leerstandsflächen investiert werden um eine Neuvermietung garantieren zu können. Dieses unternehmerische Risiko besteht bei Wohnraum weniger, da in guten Lagen schnell ein Mieter gefunden werden kann. Auch die Finanzierung für solche Objekte ist in der Regel schwieriger. Oft wird in der Praxis hier sehr eng kalkuliert und bei einem Leerstand kann das Renditeobjekt schnell zu einem Verlustgeschäft werden. Daher ist diese Möglichkeit der Kapitalanlage nicht unbedingt für den privaten Kapitalanleger geeignet, sondern eher für größere bonitätsstarke Unternehmen.³⁹

6.1.4 Immobilien für bestimmte Marktsegmente

Immobilien für bestimmte Marktsegmente oder oft auch als Sonderimmobilien bezeichnete Objekte, eignen sich ebenfalls zur Kapitalanlage. Hierunter fallen insbesondere Seniorenwohnstifte, Parkhäuser, Multiplexkinos, Hotels, Golfplätze, Kraftwerke und kommunale Immobilien. Die Bandbreite ist groß, jedoch ist eine Investition in diese Art von Immobilien als Kapitalanlage, keine übliche Form und erfordert daher ein ganz besonderes „Know-How“. Bei diesen „Sonderimmobilien“ muss nochmals zwischen zwei verschiedenen Arten von Investoren bzw. Nutzungsarten unterschieden werden. Zum einen gibt es die Betreiberimmobilien, diese sind die klassischen Seniorenpflegeheime welche von einem Betreiber gemanagt und verwaltet werden, wobei der Eigentümer der Immobilie aber ein ganz Anderer ist. Die zweite Art ist die sog. Managementimmobilie. Hier betrachtet man beispielhaft Shopping-Center oder Parkhäuser, welche vom Eigentümer der Immobilie auch gleichzeitig verwaltet bzw. gemanagt werden. In diesem Fall trägt der Eigentümer

³⁷ Vgl. www.finreal.de/immobilienanlage/immobilienarten/index.html - abgerufen am 12.03.2015

³⁸ Vgl. Kotowski, (2012), S. 14

³⁹ Vgl. www.immobilienscout24.de/gewerbe/lexikon/gewerbeimmobilien.html - abgerufen am 13.03.2015

gleichzeitig das direkte Risiko der Verwaltung eines solchen Objekts. Auch diese Kapitalanlage in Immobilien ist im Allgemeinen mehr etwas für den institutionellen Anleger und nicht für private Kapitalanleger geeignet aufgrund des benötigten Fachwissens und des hohen Verwaltungsaufwandes.⁴⁰

6.1.5 Auslandsimmobilien

Sehr beliebt, sowohl bei privaten als auch bei institutionellen Anlegern, sind Auslandsimmobilien. Hier können durch aktuelle Krisen oder wirtschaftliches Tief. günstig Immobilien eingekauft und nach einer mittelfristigen Haltedauer wieder gewinnbringend verkauft werden. Als Beispiel gilt hier die Immobilienkrise in den USA. Während der dortige Markt zusammenbrach, weil viele Leute ihre Kredite nicht mehr bedienen konnten, gab es eine Vielzahl an Verkäufen und sehr wenig Nachfrage von Amerikanern. Dies bewegte einige ausländische Investoren dazu Immobilien in Top Lagen zu Vorzugspreisen zu erwerben. Nachdem sich die Wirtschaft und somit die Preise in den USA wieder einigermaßen an ein normales Niveau angepasst hatten, konnten die Objekte mit einem beträchtlichen Gewinn wieder verkauft werden. Viele Investoren beobachten daher den internationalen Immobilienmarkt, um solche Phasen für sich auszunutzen und durch solch einen Kauf ein lukratives Geschäft zu machen. Sei es durch die Wirtschaftskrisen in den USA, Griechenland oder Spanien. Immer wieder können ausländische Investoren daraus einen Nutzen ziehen.⁴¹

Aber nicht nur durch Krisen sondern auch Investitionen in Objekte in kleineren Staaten bieten ein erhebliches Potential. So sind z.B. die Immobilienpreise in der Türkei, Ungarn, Polen, etc. in den letzten Jahrzehnten um ein Vielfaches gestiegen. Gerade Istanbul hat in den letzten Jahrzehnten einen riesigen Wachstum erfahren und erhebliche Preissteigerungen erlebt, die so einige Kapitalanleger glücklich gemacht haben. Insgesamt betrachtet, sind Auslandsimmobilien eine gute Art der Kapitalanlage in Immobilien, die jedoch sehr spekulativ ist. Nicht immer ist vorherzusehen, wie eine Krise in den Ländern ausgeht. Des Weiteren spielen hier die Finanzierung und Rechtslage im jeweiligen Land eine große Rolle und müssen unbedingt vor Kauf einer solchen Immobilie abgewägt werden.⁴²

⁴⁰ Vgl. www.wissenswertes.at/index.php?id=immo-sonderimmobilien - abgerufen am 16.03.2015

⁴¹ Vgl. www.geld-magazin.de/finanzen/immobilien/immobilien-einzelansicht/article/auslandsimmobilien-steuervorteile-nutzen.html - abgerufen am 17.03.2015

⁴² Vgl. www.t-online.de/ratgeber/heim-garten/immobilien/id_45906366/auslandsimmobilien-als-geldanlage-oder-feriendomizil.html - abgerufen am 06.04.2015

6.2 Indirekte Beteiligung an Immobilien

Der indirekte Erwerb einer Immobilie bzw. die Beteiligung an Immobilien kann durch mehrere Anlageprodukte erfolgen. Wer sein Geld zur Kapitalanlage in Immobilien investieren möchte, der muss nicht gleich eine Wohnung oder ein Haus kaufen. Immobilienfonds geben Anlegern die Chance, Anteile an einer bzw. mehreren Immobilien zu erwerben. Diese Art der Immobilienanlage hat seine Vor- und Nachteile. Sie ist im Vergleich zum Direkterwerb um einiges pflegeleichter, da keine eigene Verwaltung etc. anfällt. Im Gegenzug wird diese „Arbeitsübernahme“ von den, in diesem Fall Fondsverwaltern, kräftig berechnet was zusätzliche Nebenkosten bedeutet die vom Gewinn, sprich der Rendite abzuziehen sind.⁴³

6.2.1 Immobilienaktien

Der Immobilienboom und „Run“ der Kapitalanleger auf Immobilien ist auch an der Börse nicht vorbeigegangen. Die Aktien vieler Immobilienunternehmen sind aktuell sehr interessant. „Im Prime Segment an der Börse sind allein 6 Konzerne vertreten, die zusammen Hunderttausende Wohnungen besitzen.“⁴⁴ Anleger dieser Art können sich aktuell nicht beklagen. Deutliche Mietsteigerungen, sowie eine stark verringerte Zinslast der Unternehmen sind kurstreibende Faktoren, die letztendlich den Anlegern in Form von einer höheren Dividendenzahlung zugutekommt. Ein weiteren Vorteil, den Immobilienaktien als Anlageform genießen, ist die solide Rendite, die sie bieten. Dabei haben Anleger ein überschaubares Risiko und zudem führen die niedrigen Leerstandsdaten in den meisten Immobilienportfolios zu höheren Mittelzuflüssen und somit auch zu attraktiven Dividendenrenditen.⁴⁵ Finanzexperten der Zeitung „EURO am Sonntag“ schätzen die Zukunft der Immobilienaktien als sehr gut ein: „Den Unternehmen gehören erst 3% der 23,4 Mio. Mietwohnungen in Deutschland. Weitere 10% befinden sich im Besitz von Kommunen, 9% werden von Wohnungsbaugenossenschaften verwaltet. Knappe Investitionsbudgets bei Kommunen und Genossenschaften werden die Verhältnisse langfristig zugunsten börsennotierter Konzerne verschieben. Inzwischen erkennen aber auch konservativ orientierte Investoren wie Pensionsfonds das Potenzial der Immobilienkonzerne und investieren in deren Aktien.“⁴⁶ Immobilienaktien zur Kapitalanlage nehmen also auch in Zukunft eine immer größere Rolle ein, wenn es um die Frage geht: Welche Möglichkeiten der Kapitalanlage in Immobilien gibt es?

⁴³ Vgl. <http://ratgeber.immowelt.de/anlage/rendite/immobilien-als-kapitalanlage/artikel/artikel.php> – abgerufen am 06.04.2015

⁴⁴ Vgl. www.investoren-verlag.de/aktien-und-aktienhandel/immobilienboom-an-der-boerse-die-besten-immobilienaktien/103196111/ - abgerufen am 06.04.2015

⁴⁵ Vgl. www.investoren-verlag.de/aktien-und-aktienhandel/immobilienboom - abgerufen am 06.04.2015

⁴⁶ Vgl. www.investoren-verlag.de/aktien-und-aktienhandel/immobilienboom-an-der-boerse-die-besten-immobilienaktien/103196111/ - abgerufen am 25.04.2015

Übersicht zur Marktentwicklung der Aktie der Deutschen Wohnen AG, gelistet im MDAX (ISIN: DE000A0HN5C6)



Abbildung 4: Schaubild zur Marktentwicklung der Deutsche Wohnen AG⁴⁷

Quelle: www.wiwo.de

6.2.2 Real Estate Investment Trusts

Ein Real Estate Investment Trust (REIT) ist eine Kapitalgesellschaft, die in Deutschland immer eine Aktiengesellschaft als Gesellschaftsform erfüllen muss. Diese Unternehmen erwerben, verwalten und veräußern in- und ausländische Immobilien. Sie stehen den Immobilienaktiengesellschaften und Immobilienfonds in Ihrer Tätigkeit sehr nahe, haben jedoch bedeutsame Unterschiede, auf die im folgenden eingegangen wird. REIT's sind in den 1960er Jahren in den USA entstanden, um breiten Anlegerkreisen die Möglichkeit eines Investment in Immobilien zu verschaffen.⁴⁸ Diese „niedrigschwelligen Angebote“ der Immobilieninvestition sollen über die breite Masse einen Zufluss an liquiden Mitteln versprechen. REIT's erzielen ihre Gewinne durch Vermietung und Veräußerung der eigenen Immobilien, Zinsgewinne oder Beteiligungen an anderen Immobilienunternehmen. In Deutschland ist die Geschäftstätigkeit der REIT's bei Wohnimmobilien gesetzlich verboten. Ein Hauptmerkmal von REIT's ist die direkte Gewinnbeteiligung, die regelmäßig ausgeschüttet wird. Man spricht hier von sofortigen Gewinnauszahlungen (Dividenden) in

⁴⁷ Abb. 4: www.wiwo.de/finanzen/immobilien/chartgalerie-die-wichtigsten-immobilienaktien-im-ueberblick/7631512.html - abgerufen am 25.04.2015

⁴⁸ Vgl. Pohl, (2009), S. 100

Höhe von 90%, die direkt an den Anleger gehen. Der Vorteil im Gegensatz zu anderen Aktien und Fonds besteht in dem planbaren und stetigen Dividendenzufluss. Wesentliches Merkmal und Vorteil gegenüber Immobilien AG's, ist die Steuerbefreiung auf Unternehmensebene. Die Gewinne aus dem Trust unterliegen der Einkommenssteuer des Empfängers. Die Gewinne aus einer Immobilien AG sind der Gewerbe- und Körperschaftssteuer unterlegen.⁴⁹

6.2.3 Offene Immobilienfonds

Wer Geld zur Kapitalanlage in Immobilien investieren möchte, der muss nicht direkt ein ganzes Haus kaufen. Immobilienfonds geben Anlegern die Möglichkeit, Anteile an einer oder mehreren Immobilien zu erwerben. Immobilienfonds erfordern nicht den Verwaltungsaufwand im Gegensatz zu einem direkt erworbenen Objekt. Diese und weitere Aufgaben übernimmt das Fondsmanagement. Das jedoch, hat auch seinen Preis. Der Fondskäufer zahlt die Dienstleistungen in Form von Gebühren. Zuerst betrachten wir die Anlagemöglichkeit in einen offenen Immobilienfonds. Offene Immobilienfonds investieren in der Regel in eine Vielzahl von Objekten - teilweise über 100 einzelne Objekte befinden sich in solch einem Fonds.⁵⁰ Außerdem unterscheidet sich der offene Immobilienfonds dahingehend, dass das Geld der Anleger auch immer wieder in neue Projekte fließen kann, d.h. es ist nicht Objektbezogen sondern allgemein investiert.⁵¹ Investiert wird in jegliche Art von Immobilien, National sowie International. Die Anteile an einem offenen Immobilienfonds können im Regelfall in jeder beliebigen Menge gezeichnet und bei Bedarf an das Fondsmanagement zurückgegeben werden. Sie werden an allen regulären Börsen gehandelt. Risikobehaftet ist diese Anlageform allemal. So mussten schon einige Anleger offener Immobilienfonds Durststrecken und Verluste in Kauf nehmen.⁵²

⁴⁹ Vgl. Pohl, (2009), S. 101

⁵⁰ Vgl. Pohl, (2009), S. 89

⁵¹ Vgl. Hammer, (2014), S. 73

⁵² Vgl. ratgeber.immowelt.de/anlage/rendite/immobilien-als-kapitalanlage/artikel - abgerufen am 27.04.2015

6.2.4 Geschlossene Immobilienfonds

Auch geschlossene Immobilienfonds sind nicht risikolos. Ganz im Gegenteil: In der Vergangenheit sind schon so einige Fonds gescheitert. Jedoch zuerst zum Allgemeinen: Geschlossene Immobilienfonds konzentrieren sich auf ein Objekt bzw. eine sehr geringe Anzahl von Objekten. Zudem wird das Geld der Kapitalanleger einmalig in ein Projekt investiert. Die Anlagestrategie kann hier auch von national bis international in allen Immobilienbereichen breit gefächert aufgestellt sein. Die Anzahl der Investoren ist von Anfang an begrenzt. Sobald der Fonds über das vorher angesetzte Geld verfügt, wird er geschlossen.⁵³ Das große Risiko bei geschlossenen Fonds liegt in der geringen, bis nicht vorhandenen Risikostreuung. Da der Fonds oftmals in nur ein Projekt, z.B. ein Einkaufscenter, investiert und sich dieses Objekt nach kürzester Zeit als Pleiteobjekt entpuppen kann, sind die Renditen auch langfristig nicht mehr zu retten. Deshalb sollten Investoren schon sehr genau hinsehen, in was sie ihr Geld investieren. Hier liegt jedoch auch schon der Hund begraben: Durch Hochglanz Exposés und undurchsichtige Verkaufsprospekte sind die zu erwarteten Zahlen für Laien oft schwer zu durchschauen. Deshalb ist ohne eine kompetente Steuer- bzw. Wirtschaftsberatung ein solches Investment für den privaten Kapitalanleger eher ungeeignet. In der Vergangenheit boten geschlossene Immobilienfonds oft beträchtliche Steuervorteile, welche mittlerweile jedoch vom Gesetzgeber stark eingeschränkt wurden. Daher ist die laufende Rendite, die im Mittel bei 6-7% liegt, das Hauptkriterium für die Entscheidung für die Investition in solch einen Fonds. Doch nicht nur die laufenden Ausschüttungen sind wichtig: Die Immobilie sollte am Ende der Laufzeit zu einem guten Preis verkauft werden können.⁵⁴

⁵³ Vgl. Hammer, (2014), S. 75

⁵⁴ Vgl. Hammer, (2014), S. 76

7 Methoden der Investitionsrechnung

Für eine gewinnbringende und lukrative Immobilieninvestition wurden verschiedene Methoden zur Investitionsrechnung entwickelt.⁵⁵ Im folgenden Kapitel werden diese verglichen und näher erläutert. Zugleich erfolgt eine Auswahl der Investitionsmethode, welche aus Sicht des Verfassers am erfolgversprechensten ist

7.1 Systematisierung der Investitionsrechnung

Im Hinblick auf die verschiedenen Zahlungszeitpunkte, lassen sich die Methoden der Investitionsrechnung in statische und in dynamische Methoden untergliedern. Im folgenden liegt der Fokus hauptsächlich auf der Rentabilitätsrechnung, der Kapitalwertmethode, dem internen Zinssatz und der Annuitätenmethode.⁵⁶

Methoden der Investitionsrechnung

Statische Methode	Dynamische Methode
Rentabilitätsrechnung	Kapitalwertmethode
Gewinnvergleichsrechnung	Interne-Zinssatz-Methode
Kostenvergleichsrechnung	Annuitätenmethode
	Pay-Off-Methode

Tabelle 3: Methoden der Investitionsrechnung

Quelle: Ropeter, (2002), S. 89

⁵⁵ Vgl. Schulte, (2008), S. 236.

⁵⁶ Vgl. Busz, (2003), S. 61.

7.2 Statische Methoden

Die statische Methode gilt sowohl in der Theorie, als auch in der Praxis für den Investor als übersichtlich und leicht anwendbar.

Die statische Methode der Investitionsrechnung wird auch als Einperiodenverfahren bezeichnet, da sie die zugrunde liegenden Werte der Investitionsentscheidung für eine Periode zum Beispiel ein Jahr berechnet.⁵⁷

Aus diesem Grund wird die zeitliche Struktur der Zahlungsströme nicht ergriffen und dementsprechend werden die Zinseffekte nicht sonderlich beachtet. Aufgrund dieser Schwäche, zählt die statische Methode, gerade bei einer langfristigen Investitionsdauer einer Immobilie, zu hohen Kritikpunkten.⁵⁸

In der wirtschaftlichen Praxis wird meist die Nettoanfangsrendite (NAR) benutzt, die eine leicht veränderte Art der Rentabilitätsrechnung ist. Hier wird die erste Jahresnettomiete (NOI1) in das Verhältnis mit der Gesamtinvestitionssumme (GI) gesetzt, daher kann diese Methode nur als überschlagsmäßige Beurteilung verwendet werden.⁵⁹

Rechnung:
$$\text{NAR} = \frac{\text{NOI1}}{\text{GI}} \times 100$$

7.2.1 Rentabilitätsrechnung

Die Rentabilitätsrechnung ist eine untergeordnete Form der statischen Investitionsrechnung und stellt einen Vergleich von Renditen alternativer Investitionsmöglichkeiten auf.

Bei der Rentabilitätsrechnung wird das Anlageobjekt finanzierungsunabhängig betrachtet, sprich es werden sämtliche Kosten der Finanzierung sowie alle eventuellen Steuergutschriften außen vor gelassen. Die nun vorhandene Rendite wird mit alternativen Investitionsmöglichkeiten verglichen, um im Vergleichswertverfahren zu analysieren, ob die gewählte Anlage lohnend ist.

⁵⁷ Vgl. www.welt-der-bwl.de/Statische-Investitionsrechenverfahren - abgerufen am 19.05.2015

⁵⁸ Vgl. Schulte, (2006), S. 13

⁵⁹ Vgl. Ropeter, (2008), S. 244

7.3 Dynamische Methode

Die dynamische Investitionsrechnung wird ebenfalls als Mehrperiodenverfahren bezeichnet. Die dynamische Methode im Gegensatz zur systematischen Methode, berücksichtigt alle Perioden (alle Jahre), solange die Investition tätig ist.⁶⁰ Dementsprechend wird die wesentliche Schwäche der statischen Methoden eliminiert.

7.3.1 Kapitalwert-Methode

Für eine Investitionstätigkeit berechnet die Kapitalwert-Methode den Kapitalwert und beruht auf allen zukünftigen Zahlungsströmen, welche in einem gemeinsamen Zeitpunkt zusammentreffen.⁶¹

Falls der neu ermittelte Kapitalwert positiv sprich (>0) ist, lohnt sich die Investition. Im Fall gleich Null ($=0$), erlangt die Investition zumindest die geforderte Mindestrendite. Ist der Kapitalwert negativ (<0), hat die Investition keinen Sinn, sie erbringt somit keinerlei Gewinne.

Die Kapitalwert-Methode verwendet zur Berechnung einen Kalkulationszinssatz, der alle Investitionsmöglichkeiten vergleicht und eine Alternativinvestition aufzeigt.

Die Berechnung des Kapitalwerts:

Barwert der Periodenüberschüsse (Geschäftsjahre) – Investitionsauszahlung = ergibt den Kapitalwert.

Beispiel:

Zum 30. Dezember 2010 erlangt Herr Müller eine Immobilie im Wert von 100.000 Euro, mit dem Ziel einen „schnellen“ Gewinn zu erzielen und die Immobilien nach zwei Jahren zu verkaufen. Herr Müller geht davon aus die Immobilie für 110.000 Euro zum 30. Dezember 2012 zu verkaufen. Der Kalkulationszinssatz, sprich der Zinssatz beträgt somit 5%.

Da eine Investition in Immobilien deutlich riskanter ist, als auf der Bank sein Geld an zu legen, stellt sich die Frage ob die Immobilienpreise auch wirklich steigen bei wirtschaftlichen Schwankungen. Für diese Frage, wird die Kapitalwert-Methode eingesetzt. Der Kapitalwert kommt zustande, indem vom Preis der Immobilie, der diskontierte Barwert abgezogen wird. Der Barwert beträgt in diesem Falle $110.000 \text{ Euro} / 1.05^2 = 99.773$

⁶⁰ Vgl. www.welt-der-bwl.de/Statische-Investitionsrechenverfahren - abgerufen am 19.05.2015

⁶¹ Vgl. Ropeter, (2002), S. 97

Euro. Wird hiervon die anfangs Investitionsauszahlung von 100.000 Euro subtrahiert, entsteht in diesem Fall für Herrn Müller ein negativer Betrag von -227 Euro.

$$\rightarrow (\text{Barwert aller Periodenüberschüsse}) \ 99.773 \text{ €} - (\text{Investitionsauszahlung}) \ 100.000 \text{ €} = (\text{Kapitalwert}) \ -227 \text{ €}$$

Daraus folgt, dass für Herrn Müller eine Investition für diese Immobilie nicht von Vorteil ist, da der Kapitalwert nicht im positiven Bereich liegt. Dies bedeutet, dass ein Mindestverzinsung von 5 % erzielt wurde.⁶²

7.3.2 Interne-Zinssatz-Methode

Die Interne-Zinssatz-Methode ist ebenfalls der dynamischen Methode untergliedert. Im vorherigen Kapitel der Kapitalwertmethode zeigte sich, dass eine Investition dann lukrativ ist, wenn der bestimmte Kapitalwert der Investition sich im positiven Bereich befindet.

Ein positiver Kapitalwert in diesem Falle von 100.000 Euro hat den Nachteil nicht „griffig“ zu sein, sprich der Kapitalwert ist zwar positiv, aber wie hoch ist der Kapitalwert? Das heißt, eine Immobilieninvestition hat in unserem Fall eine Rendite von 20 %, was anscheinend ein lukrativer Gewinn sei.

Der Interne-Zinssatz kommt dann zum Vorschein, wenn der Kapitalwert gleich null ist (=0).⁶³

7.3.3 Annuitätenmethode

Die Annuitätenmethode ist ebenfalls der dynamischen Investitionsmethode untergeordnet und baut auf die Kapitalwertmethode auf. Sobald der Kalkulationszinsfuß und die Nutzungsdauer identisch sind, entspricht die Kapitalwertmethode der Annuitätenmethode. Daraus folgt, dass die Annuität lediglich eine Umformung des Kapitalwerts ist.

Beispiel:

⁶² Vgl. www.welt-der-bwl.de/Kapitalwertmethode - abgerufen am 20.05.2015

⁶³ Vgl. www.welt-der-bwl.de/Interne-Zinsfußmethode - abgerufen am 19.05.2015

Eine Investition für eine Immobilie beträgt angenommen 100.000 Euro. Die darauf fallende Überschüsse im ersten und zweiten Jahr betragen jeweils 10.000 Euro, im dritten Jahr 110.000 Euro. Hierzu beträgt der Kalkulationszinsfuß 10 %.

Berechnung der Annuität:

Es wird der Kapitalwert mit Hilfe eines Abzinsungsfaktors berechnet:

$Co = -100.000 + 10.000 \text{ Euro} \times 0,9434 + 10.000 \times 0,889996 + 110.000 \times 0,839619 = 10.692$
Euro

Es wird die Annuität der Immobilieninvestition berechnet:

$a = Co \times \text{Wiedergewinnungsfaktor}$

$a = 10.692 \text{ Euro} \times 0,37411 = 4.000 \text{ Euro}$

Ergebnis:

4.000 Euro beträgt die Annuität und zeigt somit den Überschuss auf, den ein Immobilieninvestor am Ende eines Finanzierungsjahres entnehmen kann, ohne den Gewinn des eingesetzten Eigenkapital oder die Verzinsung mit 6% zu gefährden.

Der Immobilieninvestor trifft seine Entscheidung anhand einer konstanten Entnahmemöglichkeit. Ein solches Entscheidungskriterium ist von Vorteil, wenn die Liquiditätszuflüsse im positiven Bereich liegen.⁶⁴

7.4 Vergleich der Investitionsrechenmethoden

Im Folgenden werden die beiden Investitionsmethoden miteinander verglichen und aufgezeigt, welche Methode sich für einen privaten Investor für einen Immobilienerwerb besser eignet.

Die dynamische Methode ist der statischen Methode eindeutig im Vorteil. Hierbei stellen sich die Fragen, lohnt sich in diesem Falle eine Immobilieninvestition? Welche Investition ist aus den verschiedenen Alternativen die lukrativste?

Bei den Verfahren gibt es Investitionsrechnungen, welche ausschließlich mit dem Geldwert rechnen und andere die qualitative Kriterien berücksichtigen. Die statische Methode wird als die „einfachere“ Methode bezeichnet, jedoch nicht als die bessere, denn das

⁶⁴ Vgl. www.welt-der-bwl.de/Annuitätenmethode - abgerufen am 19.05.2015

ermittelbare Ergebnis, kann nur als ungenaue Kennzahl berechnet werden.

Das dynamische Verfahren wird als die „bessere“ Methode, aber auch aufwendigere Methode bezeichnet.

Folgend wird der Vergleich an einem Beispiel näher verdeutlicht.

Für die beiden Investitionsmethoden **Investition 1** (statische Investitionsmethode) und **Investition 2** (dynamische Investitionsmethode) liegen folgende Fakten von 2013 bis 2015 von Investitionserträgen vor:

Investition 1	2013	2014	2015
Betrag	40.000 €	40.000 €	40.000 €

Investition 2	2013	2014	2015
Betrag	20.000 €	40.000 €	60.000 €

Die statische Investitionsmethode rechnet mit Durchschnittswerten, deshalb sind beide Investitionsverfahren mit einem Durchschnittsbetrag von 40.000 € p.a. gleichwertig.

Hier spielt der Zeitwert des Geldes eine große Rolle, denn das früher erhaltene Geld eignet sich besser, als das „später kommende Geld“, welches hier nicht berücksichtigt wird.

Für die dynamische Investitionsmethode macht jedoch der zeitliche Anfall des Geldes einen Unterschied. Hier wird der Zeitwert der Beträge berücksichtigt und ist somit dem statischen Investitionsverfahren gegenüber deutlich im Vorteil.⁶⁵

⁶⁵ Vgl. www.welt-der-bwl.de/Investitionsrechnung - abgerufen am 20.05.2015

8 Berechnung einer Immobilieninvestition

In Kapitel acht werden zwei praktische Beispiele für eine Immobilieninvestition als Kapitalanlage vorgenommen.

8.1 Erfassung der Datenbasis

Es werden zwei Kategorien von Kapitalanlegern unterschieden. Laut einer Studie verdient der „durchschnittliche“ deutsche Bürger 2.000 € Netto monatlich⁶⁶ und ein etwas gehobener Bürger z.B. ein Arzt im Schnitt 4.806 € Netto monatlich in Baden-Württemberg verglichen auf alle Haushaltseinkommen.⁶⁷

Weiterhin werden alle Ein- und Ausgaben, welche mit der Investition in eine Wohnimmobilie verbunden sind aufgelistet. Die Kapitalanlagen erfolgen im Raum Mannheim und somit werden die aktuellen Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen in Höhe von 2.347,68 €/qm angepasst.⁶⁸

Die folgenden beiden Tabellen zeigen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise und Mietpreise in Mannheim, Baden-Württemberg und Deutschland auf.⁶⁹

Eigentumswohnungen Tabelle 4:

Qm	Mannheim	Baden-Württemberg	Deutschland
30 Qm	2.003,70 €	2.604,75 €	2.576,62 €
60 Qm	2.347,68 €	2.801,47 €	2.472,34 €
100 Qm	2.949,22 €	3.034,84 €	3.040,79 €

⁶⁶ Vgl. www.cec.eu.de/durchschnittsgehalt.html - abgerufen am 18.05.2015

⁶⁷ Vgl. www.gehaltsvergleich.com/gehalt/Arzt-Aerztin-Uni?gclid=Cj0KEQjwyoCrBRCI-aa97pKX_t8BEiQABrs_9O90NTvSG8TY_7akc-2j7s62Emcsf_A176A93iSFrZMaAtnC8P8HAQ - abgerufen am 18.05.2015

⁶⁸ Vgl. www.wohnungsboerse.net/immobilienpreise-Mannheim/586 - abgerufen am 21.05.2015

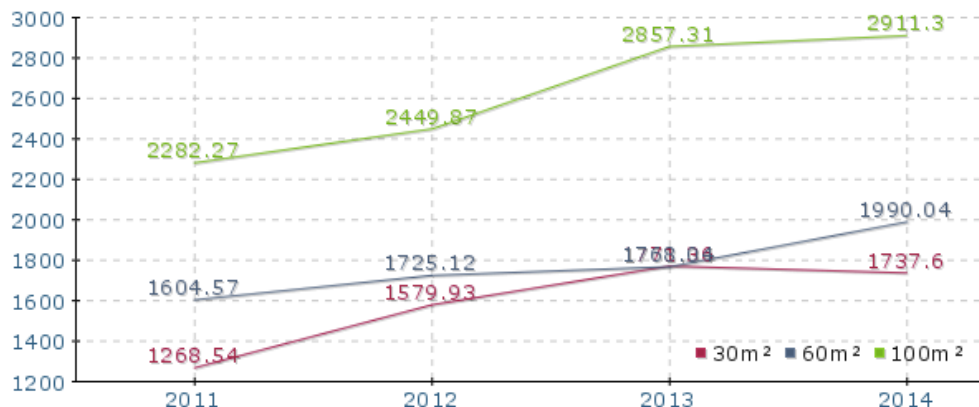
⁶⁹ Vgl. www.wohnungsboerse.net/immobilienpreise-Mannheim/586 - abgerufen am 21.05.2015

Mietwohnungen Tabelle 5:

Qm	Mannheim	Baden-Württemberg	Deutschland
30 Qm	11,02 €	11,69 €	9,40 €
60 Qm	8,34 €	8,47 €	6,52 €
100 Qm	8,52 €	8,60 €	7,88 €

Der Standort Mannheim eignet sich enorm für eine Immobilieninvestition eines privaten Investors, aufgrund der Wirtschaftslage und den konstant steigenden Quadratmeterpreisen und Mietpreisen der letzten Jahre.⁷⁰

Schaubild 1 verdeutlicht die Entwicklung der Quadratmeterpreise in Mannheim von 2011 bis 2014. Daraus wird mit einer steigenden Prognose der Erhöhung der Immobilienpreise gerechnet. Für den praktischen Fall einer Immobilieninvestition fokussieren wir uns auf die Wohnimmobilien mit ca. 80 qm.

Schaubild 1*Abbildung 5: Entwicklung der Quadratmeterpreise in Mannheim von 2011 – 2014*

Das Schaubild 2 spiegelt die Entwicklung der Mietpreise in Mannheim von 2011 bis 2014 wieder. Auch in diesem Schaubild ist eine positive Mietsteigerung von 0,89 €/qm innerhalb von drei Jahren für Wohnimmobilien um die 100 Qm erkennbar.

⁷⁰ Vgl. <https://www.mannheim.de/wirtschaft-entwickeln/wirtschaftentwickeln> - abgerufen am 25.05.2015

Schaubild 2

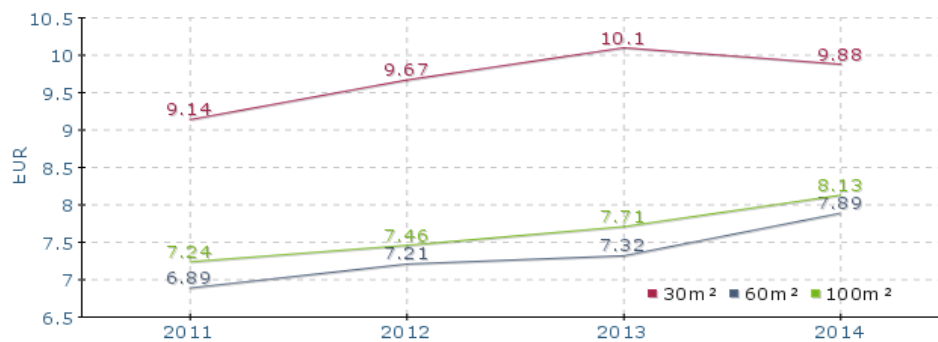


Abbildung 6: Entwicklung der Mietpreise in Mannheim von 2011 – 2014

8.2 Investition für einen „durchschnittlichen“ Bürger

Bevor es zur Investitionsrechnung einer Kapitalanlage für einen „durchschnittlichen“ Bürger kommt, werden zunächst die Unterschiede zwischen Geldwerten und Sachwerten näher erläutert, um den Kontrast der Kapitalanlagen zu verdeutlichen.

Unterschied zwischen Geldwert und Sachwert:

Geldwert

Sparbücher
Bausparverträge
Kapital - Lebensversicherungen
Rentenversicherungen



Abb. 7: Geldwerte

Sachwert

Immobilien
Grundstücke
Aktien
Unternehmen⁷¹



Abb. 8: Sachwert

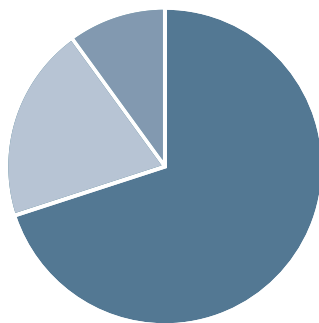
⁷¹ Vgl. www.fondsvermittlung24.de/sachwert-schlaegt-geldwert.html - abgerufen am 26.05.2015

Allgemeines Rechenbeispiel Geldwert/ sachwert:



Geldwert

z.B. Lebensversicherung



- Sparanteil 70 %
- Risikokostenanteil 20 %
- Verwaltungskostenanteil 10%

Beispiel:

Monatsbeitrag:	100 €
Laufzeit:	30 Jahre
Gesamtinvestition:	36.000 €
Sparanteil:	25.200 €

Auszahlung inkl. Rendite nach 30 Jahren 38.000 €

Abzgl. Inflation und Steuer ca. 15.000€
Kaufkraft

Sachwert

z.B. vermietete Immobilie



Erwerb ohne Eigenkapital

Beispiel:

Kaufpreis Immobilie 100.000 €
30 Jahre Laufzeit

Ausgaben	Einnahmen
- Zinsen	+ Miete
- Tilgung	+ Steuervorteil
- Hausverw.	
- Hausmeister	
- Rücklagen	
- Mietverw.	
Summe 700 €	Summe 600 €

► Für ca. 100 € monatl. werden
Sie Immobilieneigentümer!

36.000 € Gesamtinvestitionen
100.000 € Immobilienvermögen
+ Wertsteigerung

Abbildung 9: Allgemeines Rechenbeispiel Geldwert/ Sachwert der Alpha-Real-Estate

Quelle: Unterlagen der Firma Alpha Real Estate

Folgend wird eine Selbstauskunft (SA) eines durchschnittlichen deutschen Bürgers mit einem monatlichen Nettoverdienst von 2.000 Euro aufgenommen.⁷²

Beispiel:

Herr Müller möchte aufgrund der immer weiter sinkenden gesetzlichen Rente, zusätzlich für das Rentenalter vorsorgen. Da die Garantiezinsen von Lebens- und Rentenversicherungen im Keller und auf absehbare Zeit keine gravierenden Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) zu erwarten sind, hat sich der Kunde für eine Immobilieninvestition entschieden. Wie bereits aufgeführt, ist dabei eine kontinuierliche Rendite durch Mieteinnahmen weit über den aktuellen Zinsniveau möglich.

Folgende Eckdaten über Herrn Müller:

Name	Stefan
Nachname	Müller
Geburtsdatum	10.11.1972
Ausgeübter Beruf	Elektroinstallateur
Beschäftigt bei Firma	Elektro Wenzel
Familienstand	ledig
Nettogehalt	2.000 €
Zu versteuerndes Einkommen 2015	39.120 €
Bankguthaben	15.000 €
Miete inkl. Nebenkosten	600 €

Quelle: Selbst dargestellte SA

Herr Müller entschied sich in Mannheim eine Immobilie als Kapitalanlage zu erwerben. Die Wohnung befindet sich in einem sechs-Familienhaus im Mannheimer Stadtteil Feudenheim und verfügt über 61,48 qm Wohnfläche. Sprich der Investor kauft für einen Quadratmeterpreis von 2.090 € in einer guten Lage. Zusätzlich erwirbt der Käufer eine Garage für 12.500 €, es ergeben sich folglich Investitionskosten in Höhe von 141.000 €. Um Aussagen über eine positive und lukrative Investition treffen zu können, wird eine Investitionsrechnung für Herrn Müller erstellt. Hierbei stellt sich die Frage, ob der Investor mit seinem durchschnittlichen Nettoverdienst eine Wohnimmobilie für 50 – 100 € im Monat erwerben könnte? Dies entspricht dem durchschnittlichen monatlichen Aufwand eines Normalbürgers in eine Lebensversicherung.

⁷² Vgl. <http://www.cec.de/durchschnittsgehalt.html> - abgerufen am 18.05.2015

Beispielrechnung für eine Kapitalanlage in Mannheim:

Kaufpreis		128.500,- €
Garage		12.500,- €
Gesamtkaufpreis		141.000,- €
Wohnungsgröße	61,48 qm	2.090,- €
Grunderwerbsteuer	5,00 %	7.050,- €
Notar- u. Grundbuchkosten	2,00 %	2.820,- €
Gesamtinvestition:		150.870,- €
<hr/>		
Nettomieteinnahme je qm		7,22 €
Nettomieteinnahmen pro Monat (WE)		370,- €
Nettomieteinnahmen pro Monat (Garage)		50,- €
Mieteinnahmen gesamt		5.040 €/p.a.
Eigenkapital	7 %	9.870,- €
Darlehen		141.000,- €
<hr/>		
Kostenkalkulation		
Mieteinnahmen		5.040,00 €/p.a.
Zinssatz Darlehen	2,50 %	-3.525 €
Instandhaltungsrücklage je qm	5,00 €/p.a.	-307,50 €
WEG-Verwaltung		-357,- €
1 Überschuss vor Tilgung und Steuer:		850,50 €
<hr/>		
Steuerrechnung		
Mieteinnahmen		5.040,- €/p.a.
Zinsen		-3.525 €/p.a.
Instandhaltungsrücklagen		-307,50 €
Verwaltung		-357 €
Abschreibung Gebäude	2 %	-2.820,- €
<hr/>		
Steuerliches Ergebnis		-1.969,50 €/p.a.
2 Steuererstattung	30 %	590,85 €/p.a.
3 Tilgung = Vermögensaufbau	1,5 %	-2.115,- €/p.a.
<hr/>		
Aufwand nach Vermögensaufbau:	(1+2-3) =	-673,65 €/p.a.
<hr/>		
Monatlicher Aufwand		-56,14 €

Ergebnis der Investitionsrechnung:

Anhand vorstehender Investitionsrechnung kommt man zu dem Ergebnis, dass Herr Müller für einen monatlichen Betrag von 56,14 € eine Wohnimmobilie plus Garage im Gesamtwert von 141.000 € erwerben kann. Dies entspricht einer Rendite von 3,57 % auf den Kaufpreis. Dabei ist bereits per Instandhaltungsrücklage vor eventuellen Renditeeinschnitten durch nachträgliche Investitionen zum Erhalt der Immobilie vorgesorgt. Hinzu kommt, dass durch Mieterhöhungspotential eine Optimierung der Rendite mittel- bis langfristig möglich ist. Die Kaufnebenkosten in Höhe von 7 % werden aus vorhandenem Eigenkapital getragen, der Kaufpreis für Wohnung und Garage werden über Fremdkapital in Form eines Darlehens dargestellt. Der Zinssatz des Darlehens mit 2,50 % wird auf 10 Jahre festgeschrieben. Dies ist für Vollfinanzierungen von 100 % des Kaufpreises marktgerecht.⁷³

8.3 Investition für einen „überdurchschnittlichen“ Bürger

Kapitel 8.2 zeigte eine Immobilieninvestition für einen durchschnittlichen deutschen Bürger, für den eine Kapitalanlage mit einem monatlichen Eigenaufwand für 56,14 € in Frage kommt. Im nun folgenden Kapitel wird eine Immobilieninvestition für einen besser verdienenden Bürger vorgenommen. Als Beispiel wird ein Arzt mit einem Nettoverdienst von 4.806 € berechnet.⁷⁴

Folgende Eckdaten über Herrn Dr. Dengler:

Name	Klaus
Nachname	Dengler
Geburtsdatum	15.10.1971
Ausgeübter Beruf	Arzt
Beschäftigt bei Firma	Selbständig
Familienstand	ledig
Nettogehalt	4.806 €
Zu versteuerndes Einkommen 2015	108.000 €
Bankguthaben	76.000 €
Miete inkl. Nebenkosten	970 €

Quelle: Selbst dargestellte SA

⁷³ Vgl. www.baufi24.de - abgerufen am 05.06.2015

⁷⁴ Vgl. www.gehaltsvergleich.com/gehalt/Arzt-Aerztin-Uni?gclid=Cj0KEQjwyoCrBRCI-aa97pKX_t8BEiQABrs_9O90NTvSG8TY_7akc-2j7s62Emcsf_A176A93iSFrZMaAtnC8P8HAQ - abgerufen am 06.06.2015

Herr Dr. Dengler möchte ebenfalls, als zusätzliches Standbein fürs Rentenalter, eine Wohnimmobilie zur Absicherung und Vorsorge erwerben. Trotz höherem Volumen an vorhandenem Eigenkapital, möchte Dr. Dengler lediglich die Kaufnebenkosten selbst tragen. Das, wie bereits angesprochen, historisch niedrige Zinsniveau ist hier entscheidend. Hinzu kommt, dass er sich im Rahmen der Selbstständigkeit vorhandene Liquidität nicht langfristig binden möchte. Aufgrund der besseren Vergleichbarkeit, erwirbt der Kunde eine Eigentumswohnung im gleichen Stadtteil zu identischen Parametern wie Kunde Müller.

2. Beispielrechnung für eine Kapitalanlage in Mannheim:

Kaufpreis		380.380 ,- €
Garage		12.500 ,- €
Gesamtkaufpreis		392.880 ,- €
Wohnungsgröße	qm	182 ,- €
Grunderwerbsteuer	5,00 %	19.644 ,- €
Notar- u. Grundbuchkosten	2,00 %	7.857,60,- €
Gesamtinvestition:		420.381,60,- €
<hr/>		
Nettomieteinnahme je qm		7 €
Nettomieteinnahmen pro Monat (WE)		1.274 ,- €
Nettomieteinnahmen pro Monat (Garage)		60 ,- €
Mieteinnahmen gesamt		1.334 €
Eigenkapital	7 %	27.501,60 €
Darlehen		392.880,- €
<hr/>		
Kostenkalkulation		
Mieteinnahmen		16.008 €/p.a.
Zinssatz Darlehen	2,5 %	9.822 €
Instandhaltungsrücklage je qm	5 €/p.a.	910 €
WEG-Verwaltung		357 ,- €
1 Überschuss vor Tilgung und Steuer:		4.919 €
<hr/>		
Steuerrechnung		
Mieteinnahmen		16.008 ,- €/p.a.
Zinsen		9.822 €/p.a.
Instandhaltungsrücklagen		910 €
Verwaltung		357 €

Abschreibung Gebäude	2 %	7857,60,- €
Steuerliches Ergebnis		2938,60 €/p.a.
2 Steuererstattung	48%	1410,52€/p.a.
3 Tilgung = Vermögensaufbau	1,5 %	5893,20,- €/p.a.
Aufwand nach Vermögensaufbau:		436,32 €/p.a.
Monatlicher Aufwand	(1+2-3)=	36,36 €

Quelle: Bestandsobjekt der Firma Alpha Real Estate Wohnungsberechnung

Ergebnis der 2. Investitionsrechnung:

Durch die 2. Investitionsrechnung einer Immobilie als Kapitalanlage, ebenfalls im Raum Mannheim, bleibt ein monatlicher Eigenanteil von 36,36 € für Herr Dr. Dengler zu zahlen. Die NK von 7 % in Höhe von 27.501,60 €, trägt der Investor als Eigenkapital selbst. Somit werden 392.880 € als Fremdkapital in Form eines Darlehens bei der Bank aufgenommen. Um einen Vergleich aufzustellen, wurden für diese Berechnung die gleichen Parameter, sprich Zins, Tilgung und Lage, verwendet.

8.4 Ergebnisse der Fallbeispiele

Beim Vergleich der beiden Berechnungen, werden verschiedene Faktoren ganz deutlich. Der Durchschnittsverdiener (Elektroinstallateur) hat mit seiner 26-jährigen Berufserfahrung weniger Möglichkeiten ein höheres Investment zu tätigen, da er aus dem Berufsstand deutlich niedriger angesehen wird und zusätzlich sehr geringe Aufstiegsmöglichkeiten hat. Dies sieht zu mindestens die Bank so und möchte daher Ihr Risiko gering halten. Laut Bankbewertung bekommt er eine maximale Finanzierungshöhe von 150.000 € zu 100% finanziert. Voraussetzung hierfür ist allerdings die Werthaltigkeit der Immobilie, die hier aber vorliegt. Der steuerliche Vorteil für den Kunden ist ein kleiner Baustein der Finanzierung, der aber für diese Art von Kunden persönlich gesehen, schon eine Entlastung darstellt.

Ganz anders ist es beim hochangesehenen Arzt der vergleichbar zwar erst ca. ein Drittel der Berufserfahrung, nämlich 9 Jahre, hat, aber es doch deutlicher einfacher, aufgrund seines Berufsstandes, bei den Banken hat. Die Bank will ihn primär als Kunden binden und unterbreitet ihm von Grund auf schon ein besseres Zinsangebot (was aber im Fallbeispiel

nicht berücksichtigt wurde). Aufgrund seines Einkommens und seiner Position wird ihm ein Finanzierungsrahmen von mehr als 700.000,- eingeräumt. Diesen wird er bei seinem ersten Immobiliengeschäft aber nicht ausreizen, da der sogenannte „Ersttäter“ grundsätzlich auf Sicherheit bedacht ist und nicht an seine Grenzen gehen möchte. Für ihn ist der Steuereffekt nicht unbedingt ausschlaggebend um eine Kaufentscheidung zu treffen, da es nur einen geringen Anteil seiner monatlichen Einnahmen ausmacht. Dies ist den immer noch historisch niedrigen Zinsen geschuldet.

Beide Kunden haben vergleichbar die gleich Unterdeckung ca. 50 € monatlich, aber auf die Tilgung (direkter Vermögensaufbau) gesehen hat der Arzt eine deutlich höhere nämlich 5.893 € p.a. und der Otto-Normalverbraucher 2.115 € p.a.. Dies entspricht proportional gesehen für einen Vorteil des Arztes von ca. 280%, im Vergleich zu Herrn Müller.

Fazit:

Der Angestellte sollte relativ kurzfristig nach Beginn seines Anstellungsverhältnisses anfangen in Betongold zu investieren, da er nur so über mehrere Jahre sich ein kleines Immobilienimperium aufbauen kann und so dem Arzt in seinen ersten Arbeitsjahren (der Studienzeit geschuldet) schon weit voraus ist.⁷⁵ Der Angestellte sollte den anfänglichen Vorteil seines sicheren Arbeitsverhältnisses direkt ausnutzen. Nur so hat er die Möglichkeit sich später als Immobilienbestandshalter sein eigens Standbein aufzubauen, ohne das er für andere noch arbeiten muss.

Laut der Devise Robin Hood: Den Reichen nehmen, den Armen geben. Ist es leider im wahren Geschäftsleben nicht ganz so. Derjenige der laut Bank besser (85.000 € EK) und gesicherter (Beruf Arzt) dasteht, hat beim Immobilieninvest mehrere Auswahlmöglichkeiten und kann so besser am Markt agieren.

⁷⁵ Vgl. Hammer, (2007), S. 23

9 Interview

Nachfolgend wird ein Interview mit Herrn Stefan Marsch, Geschäftsführer der Alpha Real Estate Group, durchgeführt. Herr Marsch ist seit vielen Jahren in der Immobilienbranche aktiv tätig. Es werden kritische Fragen zur Akzeptanz der Immobilie als Anlagemöglichkeit, zur allgemeinen Marktlage des Finanz- und Kapitalmarktes sowie der möglichen zukünftigen Zinsentwicklung gestellt und ob und in welcher Form sich die Alpha Real Estate Group auf diese Veränderungen positioniert.

Moderator: Hallo Herr Marsch, zunächst vielen Dank, dass Sie sich kurzfristig Zeit genommen haben.

Marsch: Hallo Herr Seybold, kein Problem, immer gerne.

Moderator: Zu Beginn eine Frage zu Ihrer Firma. Sind Sie aktuell zufrieden mit ihren Bilanzen?

Marsch: Wir sind mit der bisherigen Entwicklung des operativen Geschäfts sehr zufrieden. Stand jetzt lässt sich sagen, dass wir bereits mit Abschluss des zweiten Quartales 2015 unsere Gesamtjahresziele nahezu erfüllt haben und nach 2014 ein weiteres Rekordjahr verzeichnen können. Wir werden wohl erstmals mehr als 100 Eigentumswohnungen in einem Kalenderjahr privatisieren.

Moderator: Das klingt ja ganz vielversprechend. Als Laie stellt sich für mich die Frage nach der Akzeptanz der Immobilie als Kapitalanlage in Konkurrenz zur klassischen Kapitalanlage in eine Lebens- oder Rentenversicherung. Wie positionieren Sie sich da am Markt?

Marsch: Die klassische Privatisierung von Eigentumswohnungen ist ja kein neues Geschäftsmodell. Verhältnismäßig neu dagegen der reine Vertrieb von Immobilien als Kapitalanlage und Anlagealternative. Hier spielt uns sicher das historisch niedrige Zinsniveau in die Karten, was zur Folge hat, dass einerseits die Garantiezinsen von z.B. klassischen Lebensversicherungen immer weiter sinken und andererseits die Finanzierungskosten, also die Darlehenszinsen, der Immobilie niedrig sind. Hier können wir dem Kunden eine überproportional hohe Rendite anbieten, ohne von der zukünftigen Entwicklung der Zinsen abhängig zu sein.

Moderator: Heißt das, dass mit steigenden Zinsen, was früher oder später eine Folge der Geldschwemme der Märkte durch die EZB ist, Ihr Vertriebsmodell hinfällig ist und dann unter Renditegesichtspunkten unattraktiv wird?

Marsch: Nein, das ganz sicher nicht. Das lässt sich ganz leicht widerlegen. Durch die Niedrigzinsphase werfen Tagesgelder oder auch die gängigen Versicherungen nur noch minimale Renditen ab. Folglich sucht sich der Kapitalanleger lukrative Alternativen. Aus diesem Grund drängen immer mehr Investoren auf den Immobilienmarkt, was die Nachfrage und die Preise in die Höhe schießen lässt. Die Vorteile des niedrigen Zinsniveaus heben sich somit durch das gestiegene Preisniveau wieder auf. Auch zu Zeiten mit Refinanzierungszinssätzen höher 7 - 8 % konnten wir lukrativ und erfolgreich arbeiten, da damals die Einkaufspreise der Immobilien im Keller waren. Einmal wird die Marge aus dem Refinanzierungsniveau generiert, einmal aus dem Einkaufspreis der Immobilie, welches sich somit die Waage hält.

Moderator: Wie sehen Sie die Konkurrenzsituation am Markt? Mit wem stehen Sie im Wettbewerb? Sind das die klassischen Versicherungsvertreter oder Immobilienmakler?

Marsch: Grundsätzlich werden wir von der Versicherungsbranche eher als Konkurrenz gesehen als anders herum. Das Blatt wendet sich jedoch so langsam. Mittlerweile stehen wir in regem Austausch mit Versicherungsvertretern und Maklern auch großer Versicherungen, die unser Produkt als Anlagealternative in ihr Portfolio mit aufnehmen möchten. Immobilienmakler sehen wir als klassischen Partner. Ein Makler kauft in der Regel die Objekte nicht selbst und ist sogar froh in uns einen Kunden und somit Käufer der angebotenen Immobilien zu finden. Zum Wettbewerb lässt sich sagen, dass unser Konzept auf einfachen Parametern basiert und somit leicht Nachahmer findet, mit denen wir dann folglich in Konkurrenz stehen. Allerdings haben wir dann durch die langjährige Erfahrung einen gewissen Wettbewerbsvorteil.

Moderator: Sie haben es vorhin ja schon kurz angerissen. Die Zinsen sind aktuell historisch niedrig. Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung am Kapitalmarkt ein? Wird die Tendenz wieder hin zum günstigen Einkaufspreis gehen, um mal bei Ihrem Geschäftsfeld zu bleiben?

Marsch: Ich denke, dass wir die günstigsten Jahreskonditionen im 10-jährigen Bereich (Anm.d. Red: Darlehenszins bei Zinsfestschreibung von einer Laufzeit von 10 Jahren) bereits zu Beginn des Jahres 2015 gesehen haben und diese so schnell nicht mehr kommen werden. Aktuell spüren wir einen leichten Anstieg der Zinskurve, der sich meiner Meinung nach fortsetzen wird. Die amerikanische Notenbank hat eine Zinserhöhung für Ende 2015 / Anfang 2016 in Aussicht gestellt. Sobald dieser Schritt tatsächlich vollzogen ist, wird die Europäische Zentralbank zwangsläufig nachziehen müssen, um eine dauerhafte und signifikante Abwertung des Euros gegenüber dem Dollar zu vermeiden. Folglich gehe ich davon aus, dass dieser Run auf Immobilien sich wieder mit dem Anstieg

der Zinsen normalisieren wird. Aus dem einfachen Grund, dass es eben auch für beispielsweise das klassische Tagesgeld wieder vernünftige Renditen gibt.

Moderator: Vielen Dank, dass Sie sich Zeit genommen haben.

10 Kritische Würdigung

Ist heutzutage die Immobilie als Kapitalanlage für Privatpersonen interessant? Welche Rendite ist zu erwarten und wo liegen die Chancen und Risiken einer langjährigen Immobilieninvestition?

Diese Fragen sollte man sich grundsätzlich vor dem Kauf einer Immobilie stellen. Denn erworben ist die Kapitalanlage schnell, jedoch treten im Laufe der Investitionsphase öfters Probleme auf, die den Investor vor Herausforderungen stellen und der die Immobilie deswegen wieder verkauft. Doch bei einer sachgerechten Analyse vorab, kann mit dem Kauf einer Immobilie eine lukrative und gewinnbringende Investition über Jahre entstehen.⁷⁶

Für welche Altersgruppen ist eine Immobilie als Kapitalanlage interessant?

Grundsätzlich ist eine Immobilieninvestition unabhängig vom Alter zu prüfen. Aufgrund der verhältnismäßig langen Investitionsphase, ist dies dennoch ein Gesichtspunkt, mit dem man sich auseinander setzen sollte.⁷⁷

Anleger im Alter zwischen 20 und 30 Jahren haben anhand der noch langen Zeit bis zum Renteneintritt sicher die besten Voraussetzungen, per Immobilieninvestition ein zusätzliches Standbein der Altersvorsorge zu errichten. Auch aus Sicht der finanzierenden Banken ist dies ein interessantes Kundenklientel, da einerseits eine vielversprechende Kundenbeziehung aufgebaut werden kann und zusätzlich der zu erbringende Kapitaldienst der Anlage durch die noch langjährige Erwerbstätigkeit gesichert ist. Eine Finanzierungsdauer von 30 Jahren und länger ist hier möglich.

Für Kapitalanleger ab dem vierzigsten Lebensjahr sieht das Ganze schon etwas anders aus. Die Zeit bis zum Renteneintritt ist wesentlich kürzer und bei einer Finanzierungslaufzeit über den Renteneintritt hinaus, wäre das Konzept der Altersvorsorge verfehlt. Somit ist die Finanzierung so darzustellen, dass die Immobilie mit Beginn des Rentenalters abbezahlt ist. Durch den zusätzlichen Einsatz von Eigenkapital kann die Laufzeit verkürzt werden und eine Kapitalanlage in eine Immobilie weiter eine sinnvolle Ergänzung zur Rente sein.⁷⁸

Es lässt sich sagen, dass der Erwerb einer vermieteten Immobilie für alle Anleger eine im Idealfall krisenunabhängige Langzeitinvestition sein kann, die kontinuierlich Mieterträge generiert.

Jedoch erwirbt man mit dem Kauf einer Immobilie kein „Rundum Sorglos Paket“. Es bedarf einer gewissen Verwaltung und Fürsorge, um von einem Immobilieninvest dauerhaft zu profitieren. Durch mit angebotene Hausverwaltungen, die sowohl die Mietverwaltung als auch nach WEG übernehmen, kann aber auch dies in professionelle Hände abgegeben werden.⁷⁹

⁷⁶ Vgl. Döller, (2013), S. 229

⁷⁷ Vgl. Hammer, (2007), S. 21

⁷⁸ Vgl. Döller, (2013), S. 231

⁷⁹ Vgl. Hammer, (2009), S. 28

Risiken wie Leerstand und somit verbundene Mietausfälle oder gar Rechtsstreitigkeiten mit zahlungsunwilligen Mietern können so stark vermindert werden. Eine stetige Rentabilitätsüberprüfung und Steuerung der Betriebskosten sind ebenfalls Teil des Aufgabengebietes von Hausverwaltungen. In der Regel bieten die Immobilieninvestmentfirmen beim Verkauf einer Kapitalanlage deshalb die professionelle Verwaltung mit an und kalkulieren die Kosten bei den Renditeberechnungen mit ein.⁸⁰

Verzichtet der Kapitalanleger dennoch auf die angebotenen Leistungen, bestehen erhöhte Risiken der vorgenannten Szenarien, so dass sich einige Kapitalanleger enttäuscht abwenden und die Immobilie ohne Gewinn oder gar verlustreich weiterverkaufen.⁸¹

Geduld steht in diesem Geschäft im Vordergrund. Eine Immobilie als Kapitalanlage zu erwerben, ist kein Selbstläufer und eignet sich auch nicht für Jedermann. Aus diesem Grund sollten alle Erfolgs- und Risikofaktoren für eine gewinnbringende Immobilieninvestition unter die Lupe genommen und danach entschieden werden, ob man bereit ist selbst mit diesen umzugehen.⁸²

Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition können erkannt werden, indem die Rendite einer Immobilie richtig berechnet wird und unrealistische Erwartungen der Renditen ebenfalls ersichtlich sind. Des weiteren wird eine wichtige Entscheidung des Standortes in Betracht gezogen, sowie die Lage, Bausubstanz und der Mietverträge.⁸³

Die Rendite gilt sozusagen als ein Risikozins, mit dem ein Gewinn in eine Immobilie als Kapitalanlage erwirtschaftet werden soll. Als Vergleich hierzu, steht das übliche Sparbuch, welche die sicherste Form einer Kapitalanlage ist. Das Geld kann nicht verloren gehen und ist zusätzlich sehr liquide. Der Zins auf dem Sparbuch, der erwirtschaftet werden soll, gilt als ein risikoloser Zins.

Viele Kapitalanleger begehen den Fehler und setzen den Zins gleich Rendite, was falsch ist. Im Gegenteil zum Sparbuch hat die Immobilie als Kapitalanlage verschiedene Chancen, trägt aber auch Risiken in sich. Das Geld ist langfristig in einer Immobilie angelegt, spricht nicht verfügbar daher gilt dieser Rechenweg:⁸⁴

Zins + Risikoaufschlag = Rendite

Die Immobilie ist deshalb dem Sparbuch gegenüber eine geringer liquide Geldanlage. Es kann bis zu 40 Jahren dauern, bis die Immobilie wieder verkauft ist. Dazu kommt, dass der Verkaufspreis der Immobilie am Ende einer Investition von der Wirtschaftslage und den lokalen Marktgegebenheiten sowie von der Bausubstanz, der Lage und Qualität abhängt. Durch einen Risikoaufschlag müssen diese Umstände honoriert werden. Gegenüber dem Sparbuch führt ein Risikoaufschlag einer Immobilieninvestition zu einer höheren Rendite.

⁸⁰ Vgl. www.industria.de - abgerufen am 01.06.2016

⁸¹ Vgl. Döller, (2013), S. 233

⁸² Vgl. www.wohnung-jetzt.de/service/finanzierung/kapitalanlage-vermietete-wohnung.php - abgerufen am 01.06.2015

⁸³ Vgl. Hammer, (2009), S. 32

⁸⁴ Vgl. www.wohnung-jetzt.de/service/finanzierung/kapitalanlage-vermietete-wohnung.php - abgerufen am 01.06.2015

Dabei werden die Nachteile einer längeren Verkaufsfrist und die Probleme bei der Entscheidung des Verkaufspreises eingepreist.⁸⁵

Damit die Anschaffung einer Immobilie nicht zum Risiko des Lebens wird, sollten die vier entscheidenden Erfolgsfaktoren, sprich Standort, Lage, Bausubstanz und Mieter, genau betrachtet werden.⁸⁶

Eine Immobilie als Kapitalanlage zu erwerben ist meist eine langfristige und unternehmerisch orientierte Anlageinvestition. Eine erfolgreiche Immobilieninvestition ist ebenfalls von den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Bedingungen abhängig. Diese Voraussetzungen können im Laufe der Investitionsdauer zu Schwankungen, bzw. Veränderungen kommen, welche drastische Folgen mit sich ziehen können. Neben dem Aufbau auf Vermögensbildung, werden Steuervorteile und kontinuierliche Mieteinnahmen hinzu fließen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Mieteinnahmen alle zwei bis drei Jahre, je nach Wirtschaftsentwicklung, zu erhöhen. Ein weiterer positiver Gesichtspunkt ist, falls es zu einem Wiederverkauf der erworbenen Immobilie kommt, kann nach einer Haltedauer von zehn Jahren die Immobilie steuerfrei verkauft werden.⁸⁷

Neben den erwähnten Chancen gibt es selbstverständlich auch enorme Risiken, welche eine wichtige Rolle spielen. Abgesehen von Mietausfällen, kann es nach Ablauf der Zinsbindungsfrist Veränderungen der Zinssätze nach oben geben. In der Regel wird eine Zinssicherung von 10-15 Jahren vereinbart.

Folglich ist zu sagen, dass man mit einer vermieteten Immobilie kein schnelles Geld macht, da die Rendite eher niedrig, dafür aber langfristig und stabil ist. Investoren in jungem Alter können somit, durch die gute Finanzierungsmöglichkeiten der Banken schon früh Kapital aufbauen und für ihre Zukunft sorgen.

Heutzutage gibt es Mengen von Anlagen sein Geld anzulegen, aber wo am lukrativsten für die nächsten 30 Jahre?

Folgend wird ein Vergleich aufgestellt zwischen ansparen und absparen, um nochmals aufzuweisen, dass Immobilien immer noch eine der stärksten Anlageformen sind.

Als Stärke zählt der Vorteil bei einem Immobilienkauf, dass ein gewisser Wert abgespart statt angespart wird. In all diesen Sparformen wie, Banksparen, Bausparen, Lebens-/ Rentenversicherung oder Depot-/ Aktiensparen wird ein gewisser Betrag angespart. Bei einem Immobilieninvestment wird sofort ein Wert geschaffen und dieser abbezahlt.

Angenommen es wird monatlich ein Kapitaleinsatz von 50 € in eine herkömmliche Sparform investiert:⁸⁸

⁸⁵ Vgl. www.wohnung-jetzt.de/service/finanzierung/kapitalanlage-vermietete-wohnung.php - abgerufen am 01.06.2015

⁸⁶ Vgl. www.wohnung-jetzt.de/service/finanzierung/kapitalanlage-vermietete-wohnung.php - abgerufen am 02.06.2015

⁸⁷ Vgl. www.nzz.ch/finanzen/immobilien-als-kapitalanlage-sind-aufwendig-1.18426154 - abgerufen am 02.06.2015

⁸⁸ Vgl. www.plan-finanz.de - abgerufen am 03.06.15

Sparformen	Rendite	Wertentwicklung in 30 Jahren
Banksparen	2-3 %	25.000 € bei 2 %
Bausparen	3-4 %	35.000 € bei 4 %
Lebens-/ Rentenvers.	4-6 %	50.000 € bei 6 %
Depot-/ Aktiensparen	6-8 %	73.000 € bei 8 %

Wird vom Optimalfall ausgegangen, werden nach einem Jahr mit 8 % Zinsen 48 € erwirtschaftet.

Der Ertrag nach 30 Jahren: beträgt 73.000 € minus den eingezahlten 18.000 = 55.000 €.

Bei einer Immobilieninvestition wird der Wert einer Immobilie abgespart, sprich es werden monatlich 50 € investiert in eine Immobilie mit einem Wert von ca. 100.000 €. Eingezahlt wurde im ersten Jahr 600 € und zusammengerechnet nach 30 Jahren 18.000 €.

Wie sieht in diesem Fall eine Wertsteigerung in 30 Jahren aus?

1 % im Jahr ->	135.000 €
1,5 % im Jahr ->	156.000 €
2 % im Jahr ->	180.000 €
3 % im Jahr ->	241.000 €

In diesem Fall wird von 1 % Wertsteigerung ausgegangen:

Wertsteigerung 1 %/ Jahr -> 1.000 €

Der Ertrag nach 30 Jahren: beträgt 135.000 € minus den eingezahlten 18.000 € = 117.000 €.

Vergleicht man den Unterschied zwischen ansparen und absparen nochmals:

	ansparen	absparen
Zugewinn im 1. Jahr	bei 8 % Zinsen -> 48 €	bei 1 % Wertsteigerung -> 1.000 €
Wertentwicklung nach 30 Jahren	bei 2-8 % Zinsen 7.000 € - 55.000 €	bei 1-3 % Wertsteigerung 135.000 € - 242.000 €
Ertrag nach 30 Jahren	Bei 2-8 % Zinsen 7.000 € - 55.000 €	Bei 1-3 % Wertsteigerung 117.000 € - 224.000 €

➔ Mit absparen erzielt man also ein mehrfaches gegenüber ansparen!

Hier stellt sich zusätzlich die Frage, ob eine Wertsteigerung von 1-3 % überhaupt realistisch ist?

Preisentwicklung in der BRD in DM (Tabelle 1)

	1960	2000	entspricht	2040 (darauf basierende Schätzung)
Briefporto	0,20 DM	1,10 DM	Faktor 6	2,30 €
Tasse Kaffee	1,00 DM	4,00 DM	Faktor 4	6,17 €
Hotelzimmer 1. Klasse	54,00 DM	350 DM	Faktor 6	750,00 €
Mercedes PKW	8.500 DM	75.000 DM	Faktor 9	80.593,46 €
Bild Zeitung	0,10 DM	0,80 DM	Faktor 8	2,27 €
Monatsmiete pro qm	2,00 DM	15,00 DM	Faktor 8	20,26 €
Einfamilienhaus	50.000 DM	650.000 DM	Faktor 13	613.799,00 €

Der Kaufpreisverfall der DM (Tabelle 2)

1950	1960	1970	1980	1990	2000
100,00 DM	83,00 DM	64,60 DM	39,80 DM	31,90 DM	20,37 DM

Die erste Tabelle zeigt die Preisentwicklung in der BRD zu Deutsche Mark Zeiten von 1960 bis zum Jahre 2000 auf. Ebenfalls wird angezeigt, wie hoch der Faktor ist, dem die Preiserhöhung entspricht und eine darauf basierende Schätzung, wie sich die Preise bis zum Jahre 2040 entwickeln werden.⁸⁹

Die zweite Tabelle stellt den Kaufpreisverfall der deutschen Mark von 1950 bis 2000, in jeweils zehn Jahres Abständen dar. Betrachtet man den Kaufpreisverfall alle 30 Jahre z.B. von 1950 (100,00 DM) bis 1980 (31,90 DM) ist zu sagen, dass die Geldwerte durch Inflationen nach 30 Jahren rund 60 % ihrer Kaufkraft einbüßen.⁹⁰ Seit Einführung des Euros, ist die Inflation zwar etwas langsamer gestiegen, jedoch sollte über einen Zeitraum von 30 Jahren davon ausgegangen werden, dass Geldwerte immer noch zwischen 50 und 60 % an Kaufkraft verlieren.⁹¹ Die zweite wesentliche Aussage kann aus der zweiten

⁸⁹ Vgl. www.plan-finanz.de - abgerufen am 03.06.15

⁹⁰ Vgl. www.plan-finanz.de - abgerufen am 04.06.15

⁹¹ Vgl. <http://www.tagesgeldvergleich.com/inflation-inflationsrate> - abgerufen am 04.06.2015

Preisentwicklungstabelle entnommen werden nämlich, dass der Wert von Mieten und Immobilien in 40 Jahren um den Faktor 8 – 13 gestiegen ist. Da die angegebenen Faktoren in der Tabelle ein Zeitraum von 40 Jahren abdecken, wird eine Wertsteigerung von 1-3 % errechnet:

1,0 % Wertsteigerung über 40 Jahre bedeutet -> Faktor 0,47

2,0 % Wertsteigerung über 40 Jahre bedeutet -> Faktor 1,16

3,0 % Wertsteigerung über 40 Jahre bedeutet -> Faktor 2,16

Selbst nach diesen Berechnungen mit einer Wertsteigerung von 3,0 % mit Faktor 2,16, ist dieser immer noch unter dem Faktoren 8 - 13.

Durch diese Berechnung wird dargestellt, dass eine Wertsteigerung von 1-3 % sehr realistisch ist.

Bei Investoren, die ihr Geld in Immobilien anlegen und nicht auf herkömmliche Sparformen setzen, sind Eigentumswohnungen am beliebtesten. Der Grund, ein ganzes Mietshaus oder eine vermietete Gewerbeimmobilie zu kaufen, übersteigt die Finanzkraft der meisten Anleger erheblich. Makler und Verkäufer preisen vermietete Eigentumswohnungen als ideale Altersvorsorge. Durch Mieteinnahmen, Steuervorteile und Wertsteigerungen der Objekte bauen Anleger mit geringem Kapitaleinsatz langfristig ein hohes Vermögen auf, das ihnen im Alter eine attraktive Zusatzrente beschert.⁹²

10.1 SWOT-Analyse

Die Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken muss im Vorfeld einer Immobilieninvestition durchgeführt werden. Diese entspricht einer Positionierungsanalyse der eigenen Aktivitäten gegenüber dem Wettbewerb. So können zum einen Defizite schneller ermittelt werden, zum anderen Kernkompetenzen leichter bestimmt und gezielt angewendet werden.

⁹² Vgl. www.plan-finanz.de - abgerufen am 04.06.15

Stärken	Schwächen
Äußerst sicher	Lange Spardauer
Staatliche Förderung	Mietnomaden
Niedrige Darlehenszinsen	Stress mit den Mietern
Absparen statt Ansparen	Unflexibel
Altersvorsorge	Verschätzungen
Physische Kapitalanlage	
Erwartete Sicherheit	

Chancen	Risiken
Inflation	Veränderung der Regularien u. Gesetze
Wirtschaftsschwankungen	Hohe Investitionskosten
Finanzkrisen	Fremdkapital
Wertsteigerung	
Demografischer Wandel	
„Immobilienboom“	

Ob Bauen oder Kaufen, Immobilienbesitz ist mit einem hohen Aufwand und persönlichem Einsatz verbunden. Da eine Immobilieninvestition kein Alltagsgeschäft ist, eher eine einmalige und langanhaltende Investition, muss sich der Käufer viel Zeit nehmen für die Entscheidung der passenden Immobilie. Selbst für Immobilienexperten ist eine Wertschätzung einer Wohnanlage nicht immer einfach zu beurteilen, da es transparente Preise wie an den Wertpapierbörsen auf dem Immobilienmarkt nicht gibt.⁹³ Desweiteren muss sich ein Besitzer einer eigenen Immobilie um die laufende Bewirtschaftung und Instandhaltung kümmern, oder dafür gegen Entgelt eine professionelle Hausverwaltung einsetzt.

Einem weiteren Kritikpunkt sagt allein das Wort „Immobilie“ – unbeweglich aus, was für die mangelnde Flexibilität einer Kapitalanlage steht. Von einer erwirtschafteten Immobilie kann der Investor sich nicht so schnell trennen. In der Regel dauert es meist über ein halbes Jahr bis ein potentieller Käufer gefunden ist, alle Verträge abgeschlossen sind und schließlich die Immobilie verkauft ist.⁹⁴

Eine Eigentumswohnung muss nachhaltig vermietet sein, also dem gegenwärtigen und künftigen Wohnbedarf von Mietinteressenten möglichst optimal entsprechen. Ein schlechter Standort oder ein unattraktives Wohnumfeld gefährden die Mieteinnahmen in der Zukunft. Chance und Risiko sind zwei Seiten derselben Medaille, d.h. je mehr Gewinnchancen eine Kapitalanlage verheißt, umso größer sind auch die Verlustrisiken, die sie mit sich bringt.

⁹³ Vgl. Döller, (2013), S. 236

⁹⁴ Vgl. Sahr, (2012), S. 171

Durch die Analyse der Chancen und Risiken einer Anlageinvestition, soll das Vorhaben befähigt werden, strategische und lukrative Entscheidungen bzgl. der Stärken und Schwächen rechtzeitig zu treffen.

Rund die Hälfte des Privatvermögen der deutschen Bürger steckt in Immobilien und Grundstücken im Wert von über 4,5 Billionen Euro.⁹⁵ Das sogenannte Betongold gilt als feste Burg für die Altersvorsorge.

Im Vergleich zu anderen Anlageformen, wie Sparbücher, Lebensversicherungen etc., weist eine Immobilieninvestition eine Reihe von Besonderheiten auf:

Die Kreditfinanzierung gilt als Risiko eines Investitionsvorhaben. In den meisten Fällen einer solch langen Investitionsdauer muss der Großteil der Kosten finanziert werden. Dennoch sollte ein solider Betrag an Eigenkapital vorhanden sein, denn je höher der Anteil des Kredits, desto höher sind die damit verbundenen Risiken.⁹⁶

Jedoch können vermietete Wohnanlagen, wenn sie mit Bedacht ausgewählt werden, durchaus auch zum Vermögensaufbau beitragen.

Die eigenen Vier Wände bieten oft einen unterschätzten Zusatzvorteil. Die Mietersparnis und eine eventuelle Wertsteigerung sind steuerfrei. Zinsen, Dividenden und seit 2009 auch Kursgewinne einer alternativen Geldanlage sind dagegen steuerpflichtig. Der große Vorteil einer Kapitalanlage besteht darin, dass steuerliche Vorteile erzielt werden, wenn die Wohnanlage nicht zum Eigennutz dient, sondern vermietet wird. Vermieter müssen daher mit ihrer Steuererklärung eine Überschussrechnung abgeben, in der sie Mieteinnahmen einschließlich Umlagen den Werbungskosten gegenüberstellen. Dieser Teil der Steuererklärung ist für Vermieter meist eine lohnende Angelegenheit. Denn in den ersten Jahren nach dem Kauf einer Immobilie liegen die Werbungskosten durch Abschreibungen und Kreditzinsen oft deutlich höher als die Mieteinnahmen. Der Anleger schreibt steuerliche Verluste, die er mit seinen übrigen Einkünften verrechnen kann. Dadurch spart er Steuern. Erst mit zunehmender Entschuldung und steigenden Mieteinnahmen wird die steuerliche Gewinnzone erreicht. Aber zumindest ein Teil der Mieteinnahmen bleibt durch die Abschreibung weiterhin steuerfrei.⁹⁷

Desweiteren kommt hinzu, dass sich im Laufe der Jahre eine Wertsteigerung entwickelt, welche zusätzlich zugute kommt und den Gewinn vergrößert. Andere Geldanlagen, die nicht in Sachwerte wie Immobilien, Aktien oder Gold erfolgen, sind einem allgemeinen wirtschaftlichen Risiko ausgesetzt, sprich der Verringerung des Geldwerts, die sog. Inflation.⁹⁸ Durch diese - in Deutschland derzeit nur „schleichende“- Geldentwertung nimmt die mit ihrem ursprünglichen Anlagebetrag verbundene Kaufkraft stetig ab. D.h., es kann mit einem einmal festgelegten Geldbetrag bei dessen Rückzahlung weniger an Sachwerten erwerben als zum Festlegungszeitpunkt. Dieser Effekt wird deutlich durch ständig steigende Preise in allen Lebensbereichen. Aufgefangen werden kann das Inflationsrisiko

⁹⁵ Vgl. Sahr, (2012), S. 170

⁹⁶ Vgl. Sahr, (2012), S. 170

⁹⁷ Vgl. Döller, (2013), S. 241

⁹⁸ Vgl. Hammer, (2007), S. 20

durch eine gute Anlageverzinsung, die den Kaufkraftverlust zumindest aufwiegen, möglichst aber übersteigen sollte.

Eigentümer, welche ihre Immobilie zu einem soliden Preis kaufen und gut in Schuss halten, können damit rechnen, dass deren realer Wert langfristig erhalten bleibt. Die Inflation wird daher zumindest teilweise durch einen steigenden Geldwert aufgefangen. Die Wertentwicklung der Objekte ist vor allem von der Lage und der wirtschaftlichen Entwicklung der Region abhängig.

Die Gestaltung des Ruhestands wird durch Gesetze oder durch den Arbeitgeber bestimmt, indem vorgegeben wird, ab wann die Bevölkerung zu welchen Bedingungen diesen Lebensabschnitt beginnt. Keiner weiß, ob die Lebensarbeitszeit weiter angeht oder der Arbeitgeber den Arbeitnehmer frühzeitig in den Ruhestand schickt.

Das durchschnittliche mittlere Alter eines deutschen Bürgers betrug im Jahre 1910 noch 23,6 Jahre. Im Jahre 2003 waren es bereits 40,9 Jahre, laut Prognosen ist bis zum Jahre 2050 ein durchschnittliches mittleres Alter der deutschen Bevölkerung von 50,1 Jahren zu erwarten.⁹⁹

Die Zahl der Bevölkerung und ebenso die Anzahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter fallen.¹⁰⁰ Diese demografische Entwicklung hat schwerwiegende sozioökonomische und gesellschaftliche Folgen, sprich die verdiente Rente wird sehr dürftig, die Staatskassen schwächeln und das Sozialsystem geht unter.¹⁰¹

Abschließend ist zu sagen, dass die persönliche Lebensqualität im Alter von der eigenen Vorsorge und dem persönlichen Vermögensaufbau abhängt.

10.2 Fazit

Die Möglichkeiten der Kapitalanlage in Immobilien sind sehr vielseitig und gerade bei der aktuellen Lage an den Finanz- und Aktienmärkten ein spannendes Thema. Hat ein Kapitalanleger sein, für sich passendes, Anlageprofil gefunden so steht er vor der großen Auswahl einer weitreichenden Angebotspalette an Möglichkeiten in Immobilien zu investieren. Ob Direkterwerb oder Anteilskauf, ob risikoreich oder konservativ, ob mit langer oder kurzer Haltezeitdauer. All diese Merkmale müssen vorher abgewogen werden um sein passendes Produkt zu finden. Im Allgemeinen ist die Kapitalanlage als Immobilien sehr interessant, da man in einen, von Menschen erschaffenen, Sachwert investiert, der das Haupt Grundbedürfnis des Menschen, nämlich Wohnraum darstellt. Jeder Investor kann in Immobilien die passende Kapitalanlage finden, die für sein Nutzen als ideal betrachtet werden kann. Die aktuelle Lage an den Finanzmärkten zeigt es. In Krisenzeiten spielen die

⁹⁹ Vgl. Winkler, (2013), S. 13

¹⁰⁰ Vgl. Winkler, (2013), S. 14

¹⁰¹ Vgl. Winkler, (2013), S. 14

Märkte verrückt, Aktien gelten dann als unsicheres Investment. Viele Anleger setzten deshalb auf Immobilien. Immobilien gelten als krisensichere Altersvorsorge und gerade bei aktuell historisch günstigen Baugeldzinsen kann es sich lohnen in Immobilien groß zu investieren.

Für jeden Anleger gibt es hier individuell zugeschnittene Lösungen, genügend Produkte für alle. Vom Erwerb des Eigenheims bis zum Portfoliokauf der großen Konzerne - Für jeden bieten Immobilien die Chance auf eine kurz- bis langfristige Vermögensbildung. Denn auch der größte Börsencrash kann eine gute Immobilie nicht zerstören.

Literaturverzeichnis

Bücher

Bone-Winkel S.: Besonderheiten der Eigentumswohnung, in: Immobilienökonomie – Band 1 – Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4. Auflage, München: Oldenbourg, 2008

Brunner M.: Entscheidungskriterien für ein Eigenwohnheim, in: Kapitalanlage mit Immobilien – Produkte, Märkte, Strategien, Gabler Verlag, Berlin, 2009

Busz P.: Seniorenimmobilien als Investitionsobjekte, Köln, 2003

Döller G.: Finanzen unter 35, Campus Verlag, 2. Auflage, Düsseldorf, 2010

Gondring, H., Lammel E.: Handbuch Immobilienwirtschaft, 1. Auflage, Wiesbaden, 2001

Hammer T.: Geldanlage ganz konkret – Der unabhängige Ratgeber für Sparer und Anleger, 2. Auflage, Düsseldorf, 2009

Hammer T.: Wege zum Wohneigentum – Finanzieren, planen, entscheiden, 1. Auflage, Düsseldorf, 2007

Irle M.: Preisblasen in Wohnimmobilienmärkten – Eine Betrachtung aus Sicht der Behavioural Finance, Köln, 2010

Just T.: Demografie und Immobilien, 1. Auflage, München: Oldenbourg, 2009

Just T.: Wohnimmobilie als Asset-Klasse, 2. Auflage, Köln, 2011

Kotowski S.: Immobilien Kaufleute, 1. Auflage, Cornelsen Verlag, Berlin, 2012

Krafczyk C.: Die richtige Immobilie - suchen, finden, bewerten, Campus Verlag, Frankfurt/Main, 2007

Kunczler S.: Inflation und Lebensversicherung, 1. Auflage, Berlin, 2010

Opoczynski M.: Altersvorsorge-Berater, Campus Verlag, Frankfurt, 2007

Pohl D.: Sichere Geldanlage, Haufe Verlag, Freiburg, 2009

Ropeter S.: Investitionsanalyse für Gewerbeimmobilien, 1. Auflage, Köln, 2002

Sahr, J.: Private Altersvorsorge, 6. Auflage, Berlin, 2010

Sailer E.: Immobilien Fachwissen von A-Z, 5. Auflage, Grabener Verlag, Kiel, 2000

Schulte K.: Immobilienökonomie – Band 1, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4. Auflage, München: Oldenbourg, 2008

Walzel B.: Immobilienarten, in: Schulte, Karl-Werner: Immobilienökonomie, 4. Auflage, München: Oldenbourg, 2008

Winkler M.: Vorsorgen ist keine Frage des Alters – Gut vorbereitet auf die Zukunft, 2. Auflage, Regensburg, 2013

Zeitungen

Frankfurter Allgemeine Zeitung: „Niedrige Zinsen halten den Wohnungskauf attraktiv“

Internet

www.baufi24.de - Stand 05.06.2015

www.cecude.de - Stand 18.05.2015

www.dm-beratung.de - Stand 15.03.2015

www.faz.net - Stand 13.03.2015

www.finreal.de - Stand 09.03.2015

www.fondsvermittlung24.de - Stand 26.05.2015

www.gehaltsvergleich.com - Stand 18.05.2015

www.immoscout24.de - Stand 14.03.2015

www.industria.de - Stand 01.06.2015

www.investoren-beteiligung.de - Stand 13.03.2015

www.investoren-verlag.de - Stand 25.04.2015

www.kapitalanlageimmobilien.net - Stand 06.03.2015

www.mannheim.de - Stand 25.05.2015

www.noor.de - Stand 15.03.2015

www.nzz.ch - Stand 02.06.2015

www.plan-finanz.net - Stand 06.06.2015

www.ratgeber.immowelt.de - Stand 06.04.2015

www.stalys.de - Stand 14.03.2015

www.t-online.de - Stand 06.04.2015

www.welt-der-bwl.de - Stand 19.05.2015

www.welt.de - Stand 09.03.2015

www.wiwo.de - Stand 25.04.2015

www.wissenwertes.at - Stand 16.03.2015

www.wohnungsboerse.net - Stand 21.05.20

Eigenständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe. Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus Quellen entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Diese Arbeit wurde in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Ort, Datum

Vorname Nachname